



# Ortsplanungsrevision Lommis

## Planungsbericht

### Auflage



Projekt-Nr.6701.0001 | Datum: 28.01.2022

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage und Revisionsgründe	4
1.2	Planungsablauf	4
1.3	Zuständigkeiten und Umfang der Ortsplanung	4
1.4	Abkürzungsverzeichnis	5
1.5	Grundlagen	5
<b>2</b>	<b>Analyse und Vorgaben</b>	<b>6</b>
2.1	Bevölkerungsentwicklung	6
2.2	Altersstruktur	6
2.3	Haushaltsformen	6
2.4	Bautätigkeit	6
2.5	Wirtschaft	7
2.6	Sachplan Infrastruktur Luftfahrt SIL	7
2.7	Kantonaler Richtplan	7
2.8	Kapazitätsberechnung	10
2.9	Weitere Vorgaben KRP	11
2.10	Kantonales Hinweisinventar, Kommunalen Schutzplan	12
2.11	Kantonale Gefahrenkarte	12
<b>3</b>	<b>Entwicklungsziele</b>	<b>13</b>
3.1	Siedlungsentwicklung	13
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	13
3.3	Verkehr	13
3.4	Natur, Landschaft und Erholung	14
3.5	Umwelt und Energie	14
3.6	Ver- und Entsorgung	14
<b>4</b>	<b>Kommunaler Richtplan</b>	<b>15</b>
4.1	Allgemein	15
4.2	Teilrichtplan Siedlung	15
4.3	Teilrichtplan Verkehr	20
4.4	Teilrichtplan Natur und Landschaft	23
4.5	Teilrichtplan Ver- und Entsorgung	25
<b>5</b>	<b>Zonenplan</b>	<b>26</b>
5.1	Allgemein	26
5.2	Zonenkatalog	26
5.3	Zonenplanänderungen	27
5.4	Bauzonenabgrenzung	32
5.5	Gefahrenkarte	32

<b>6</b>	<b>Baureglement</b>	<b>40</b>
6.1	Allgemeine Bestimmungen	41
6.2	Zonenvorschriften	41
6.3	Bauvorschriften	44
6.4	Ausstattung	44
6.5	Weitere Bauvorschriften	45
6.6	Gestaltungsvorschriften	45
<b>7</b>	<b>Zielerreichung und Interessenabwägung</b>	<b>47</b>
7.1	Umsetzung der kommunalen Planungsziele	47
7.2	Umsetzung Vorgaben Bund	47
7.3	Umsetzung Vorgaben Kanton	49
<b>8</b>	<b>Mitwirkung und Rechtsverfahren</b>	<b>51</b>
8.1	Mitwirkung	51
8.2	Auflagen und Bekanntmachung	51
8.3	Einsprachen und Einwände zur Ortsplanungsrevision	51
8.4	Erlass durch Gemeindeversammlung und Gemeinderat	51

## Anhang

- A. Auszug aus dem Amtsblatt**
- B. Auswertung Vorprüfung**
- C. Bewertung bisheriger Richtplangebiete**
- D. Zonenplan- und Richtplanänderungstabelle**
- E. Analyse**
- F. Grundlagen Bund**
- G. Grundlagen Kantonaler Richtplan KRP**
- H. Masstabelle**

Auftraggeber:	Politische Gemeinde Lommis Banneggstrasse 2, 9506 Lommis
Verfasser:	bhateam ingenieure ag   www.bhateam.ch
Projektleitung:	Christoph Brugger
Bearbeitung:	Remy Lang
Projektnummer:	6701.0001
Datum   Version:	28.01.2022   Auflage

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage und Revisionsgründe

### 1.1.1 Revisionsgrund

Die letzte Revision der Ortsplanung der Gemeinde Lommis fand 1997 statt. In der Zwischenzeit hat der Gemeinderat im Jahr 2006 Änderungen an Richtplan, Zonenplan und Baureglement vorgenommen. 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 2018
- Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG mit Verordnung PBV, 01.01.2013
- Revision Raumplanungsgesetzes RPG und Raumplanungsverordnung RPV, 01.05.2014
- Geänderte Ansprüche an die Planung infolge der öffentlichen Diskussion

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

### 1.1.2 Arbeitsvergabe

Mit der Auftragserteilung vom 22.11.2018 an das Planungsbüro bhateam ingenieure ag hat der Gemeinderat die Arbeiten zur Revision der Ortsplanung gestartet.

## 1.2 Planungsablauf

Der nachfolgende Arbeitsumfang wurde definiert:

- Grundlagenanalyse
- Definition der Entwicklungsziele
- Richtplan Siedlung, Verkehr, Landschaft, Ver- und Entsorgung
- Zonenplan, Umsetzung aus dem Richtplan, Integration Gefahrenkarte
- Baureglement, revidierte gesetzliche Grundlagen PBG, PBV, IVHB

## 1.3 Zuständigkeiten und Umfang der Ortsplanung

### 1.3.1 Planungsbehörde

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

Der Gemeinderat hat unter Beizug von Rolf Hösli (Gemeindeschreiber) und Alexandra Herzog (Bausekretariat) zusammen mit dem Planungsbüro bhateam ingenieure ag die Planungsinstrumente erarbeitet.

### 1.3.2 Genehmigungsinstanz, Berichterstattung

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

Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26, Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung



(Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4, Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und der Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt wurden und wie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung getragen wird.

Insbesondere wird dargelegt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

## 1.4 Abkürzungsverzeichnis

ASTRA	Bundesamt für Strassen
ARE	Amt für Raumentwicklung TG
BAFU	Bundesamt für Umwelt
BGF	Bruttogeschossfläche
DBU	Departement für Bau und Umwelt (Thurgau)
FIGG	Gesetz über Flur und Garten
GO	Gemeindeordnung
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
LSV	Eidg. Lärmschutz-Verordnung
LwG	Bundesgesetz über die Landwirtschaft
NHG / NHV	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz mit Verordnung
PBG / PBV	Planungs- und Baugesetz mit Verordnung
RPG / RPV	Eidg. Raumplanungsgesetz mit Verordnung
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SN	Normen der Schweizerischen Normen-Vereinigung (SNV)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
StrWG / StrWV	Gesetz über Strassen und Wege mit Verordnung
TVA	Eidg. Technische Verordnung über Abfälle
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz
VKF	Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

## 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

- Zonenplan und Baureglement 1997 / Ergänzungen 2006
- Richtplanung (Siedlung, Verkehr, Landschaft) 1998
- Teilrichtplan Siedlung 2006
- Schutzplan 2006

## 2 Analyse und Vorgaben

Zu Beginn der Revision wurde eine vertiefte Grundlagenanalyse vorgenommen. Dabei konnte die bisherige Entwicklung überprüft und daraus Schlüsse für die künftige Entwicklung abgeleitet werden. Als Grundlage für die Analyse dienten diverse Daten der Fachstelle für Statistik des Kantons, des Bundesamtes für Statistik BfS sowie verschiedene Grundlagen der Gemeinde. Nachfolgend aufgeführt sind die wichtigsten Aussagen der Analyse. Die umfangreiche Grundlagenanalyse ist im Anhang ausführlich aufgeführt.

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung

Merkmale der Bevölkerungsentwicklung von 1991 bis 2015:

- Von 1991 bis 1995 starker Anstieg der Bevölkerung
- Von 1996 bis 2015 stetiger Bevölkerungsanstieg
- Seit 2015 leichter Bevölkerungsrückgang
- Von 1995 bis 2006 abwechselndes negatives und positives Wanderungssaldo
- 2013 höchster Zuwanderungsanstieg

### 2.2 Altersstruktur

Merkmale der demographischen Struktur:

- Anteil 50-jährigen überdurchschnittlich
- Anteil der 25-34-jährigen tief -> Studium, Auszug
- Anteil 15-24-jährigen hoch -> hoher Familienanteil

### 2.3 Haushaltsformen

Merkmale der Haushaltsformen:

- Kantonsähnlicher Anteil an Haushaltsformen
- Anteil Paare mit Kindern knapp 10 % höher als Kanton (Lommis: 39 %, Kanton: 30 %)
- Andere Haushaltsformen in Lommis nicht vorhanden

### 2.4 Bautätigkeit

Merkmale im Bereich Gebäudebestand:

- Rund Zweidrittel aller Gebäudebestände sind Einfamilienhäuser (Lommis: 68 %, Kanton: 62 %)
- Anteil Mehrfamilienhäuseranteil unterdurchschnittlich (Lommis: 9 %, Kanton: 20 %)
- Leicht höherer Anteil an Wohngebäude mit Nebennutzung (Lommis: 18 %; Kanton 13 %)
- Kantonsähnlicher Anteil an Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung

Merkmale im Bereich Wohnungsbestand:

- Anteil 3-Zimmer-Wohnung unterdurchschnittlich (Lommis: 12 %, Kanton: 21 %)
- Anteil 5- und 6-Zimmer-Wohnungen überdurchschnittlich (Lommis: 32 bzw. 24 %, Kanton: 20 bzw. 16 %)
- Wohnungsbestand 2017: 539 Wohnungen
- Leerwohnungsbestand 1. Juni 2018: 9 Wohnungen (1.7 %)
- 2016: 7.6 Mio. Fr. Bauinvestitionen, davon 7.2 Mio. Fr. in Wohnungsbau

## 2.5 Wirtschaft

Merkmale im Bereich Arbeitsstätten:

- Schwankende Zahl der Arbeitsstätten
- Sektor 1: Tendenz rückgängig, Sektor 3 Tendenz steigend

Merkmale im Bereich Beschäftigte

- Von 2015 auf 2016 leichter Zuwachs der Beschäftigten im 3. Sektor (Dienstleistung)
- Ab 2013 konstanter Zuwachs der Beschäftigten im 2. Sektor (Industrie / Gewerbe)
- Ab 2014 konstanter Abgang der Beschäftigten im 1. Sektor (Landwirtschaft)

## 2.6 Sachplan Infrastruktur Luftfahrt SIL

Der Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur (SIL) ist das Planungs- und Koordinationsinstrument des Bundes für die zivile Luftfahrt. Der Flugplatz Lommis ist als Flugfeld mit unbefestigter Piste ausgeschieden. Weiter setzt er die planerischen Massnahmen fest, wie den Flugplatzperimeter, das Gebiet mit Hindernisbegrenzung und die Ausdehnung der Lärmbelastung.

## 2.7 Kantonaler Richtplan

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 der 2018 genehmigten Revision des KRP neue Leitlinien für die Gemeinden erarbeitet. Die kantonalen Vorgaben wurden in der Ortsplanungsrevision Lommis entsprechend berücksichtigt.

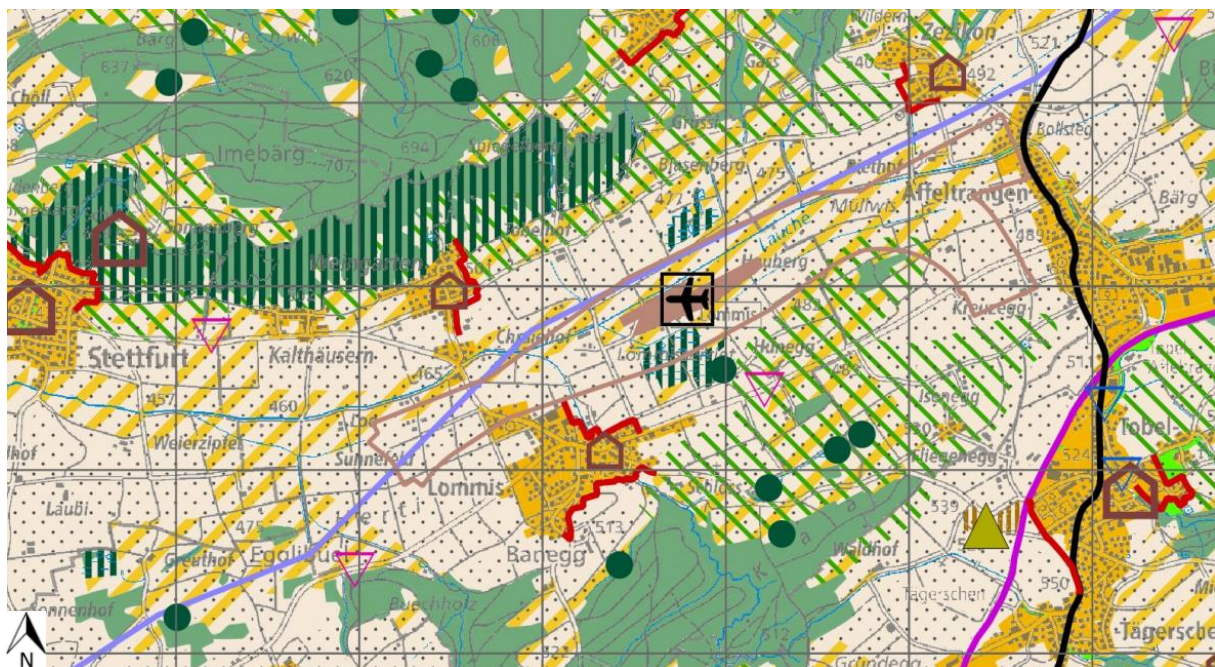


Abbildung 1: Ausschnitt Kant. Richtplan, Gemeinde Lommis



### 2.7.1 Siedlungsdimensionierung

Für die Erarbeitung des neuen Kantonalen Richtplans wurde als Grundlage das kantonale Bevölkerungsentwicklungsszenario des Bundes verwendet. Das Szenario (2030) beinhaltet ein jährliches Bevölkerungswachstum 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 Räumen' und nur 10 % in der 'Kulturlandschaft' (ca. 4'600 Einwohner) erfolgen.

Mit der Neueinteilung aller Thurgauer Gemeinden in die 3 Dichtetypen ('Urbaner Raum', 'kompakter Siedlungsraum' und 'Kulturlandschaft') sind auch entsprechenden unterschiedliche Wachstumsprognosen verbunden.

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

Gemäss kantonalem Raumkonzept gehört die Gemeinde Lommis zum Dichtetyp 'Kulturlandschaft' (100%). Aufgrund dieses Dichtetypen rechnet der Kanton im Zeithorizont Zonenplan (2030) in Lommis mit einer jährlichen Zunahme von ca. 0.5 %.

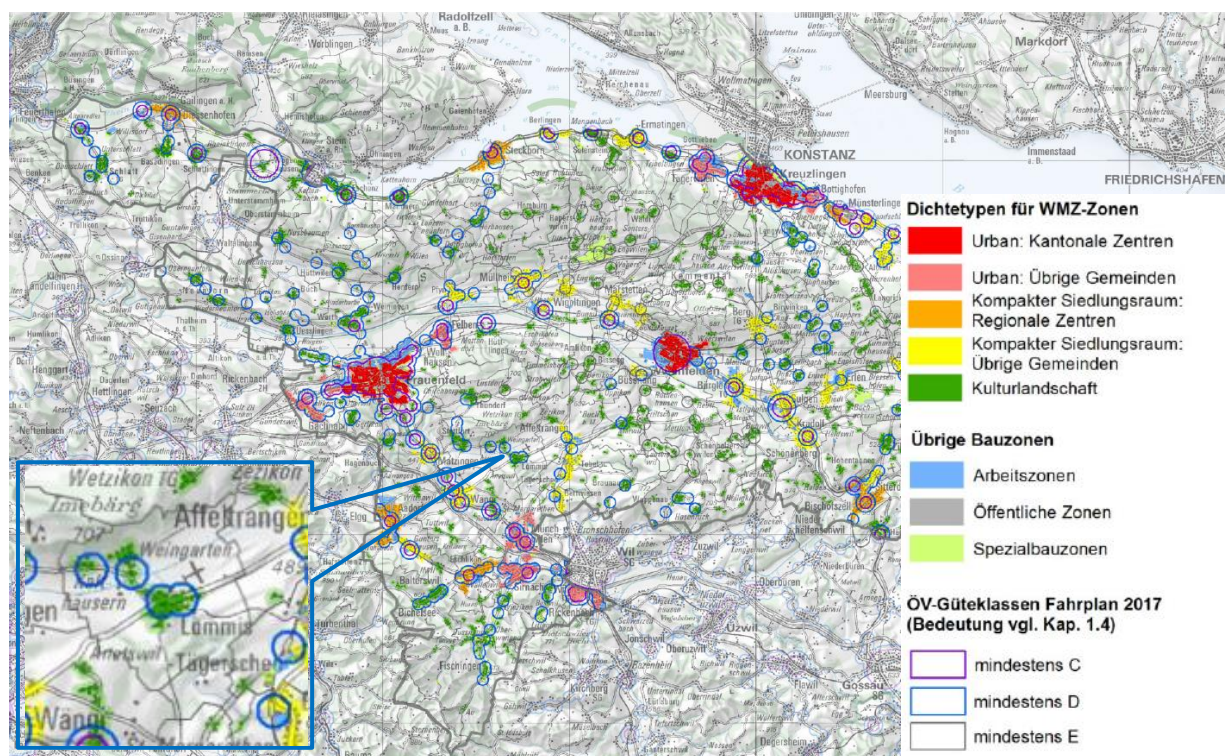


Abbildung 2: Darstellung Dichtetypen im Kanton Thurgau und dem Gemeindegebiet Lommis (Quelle: ARE)

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 wohnt, können die Arbeits-, Öffentlichen Zonen sowie die weiteren Zonen für die Bevölkerungsentwicklung und Kapazitätsberechnung vernachlässigt werden. Auf Grundlage der Durchschnittsdichten und Verdichtungsvorgaben wurde für jeden Dichtetyp Mindest- und Solldichten (Raumnutzer/ha) festgelegt.

		Raumnutzer-Dichte	
		Durchschnitt RN / ha	Minstdichte 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

Abbildung 3: Mindest- oder Solldichten pro Dichtetyp (Quelle: ARE)

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 Gemeinde.

## 2.8 Kapazitätsberechnung

Die gesamte Bauzone beträgt ca. 47.6 ha. Von den relevanten WMZ-Zonen (43.1 ha) sind 6.1 ha nicht überbaut. Die effektive Dichte liegt bei rund 36 Raumnutzer pro ha (RN/ha). Somit wird die dem Dichtetyp 'Kulturland' zugeordnete Mindestdichte von 32 RN/ha übertroffen. Daher wird für die Kapazitätsberechnung die effektive Dichte (36 RN/ha) verwendet.

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

#### Lommis

Grundlagedaten WMZ Gesamtgemeinde	
Einwohner <sup>1</sup>	1'114
Beschäftigte (VZÄ <sup>2</sup> )	255
Raumnutzer <sup>3</sup> (RN)	1'369
überbaute WMZ <sup>4</sup> (ha)	38.1

RN-Dichte in WMZ nach Dichtetyp (RN/ha), Jahr 2018		
	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	36	32
<b>Gesamtgemeinde</b>	<b>36</b>	<b>-</b>

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

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

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

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

Aktualisierte Auslastungsberechnung aufgrund Raum <sup>+</sup> 2018	
Szenario für WMZ Einzonungen 2033 (gemäss KRP)	1'428
Kapazität WMZ 2033	1'562
Auslastung WMZ 2033 (%)	91

Im Jahr 2033 werden knapp 1'428 Raumnutzer in den WMZ-Zonen erwartet. Die Kapazität der WMZ-Zonen liegt bei etwa 1'562 Raumnutzern, was zu einer Auslastung von 91 % führt.

Entsprechend der vorgestellten Berechnungen sind keine zusätzlichen Einzonungen notwendig, um den Zuwachs an Raumnutzern auffangen zu können. Die WMZ-Zonen der Gemeinde sind angemessen dimensioniert und können in ihrem Umfang belassen werden.

Die Richtplangebiete der Gemeinde müssen gemäss Handlungsbedarf Bauzonen/Richtplangebiete RRB vom 8. Oktober 2015 um 1.2 ha reduziert werden.

## 2.9 Weitere Vorgaben KRP

Der kantonale Richtplan macht zu weiteren raumwirksamen Themen in Form von Festsetzungen Vorgaben, welche die Gemeinden zu beachten haben. Weiterführende Grundlagen und Planausschnitte finden sich in der umfangreichen Analyse im Anhang:

### 2.9.1 Siedlung

Neben der massgebenden Festlegung der Raumtypen und Wachstumsmöglichkeiten bestehen Planungsgrundsätze und Regelungen für Um- und Einzonungen, für die wirtschaftliche Entwicklung sowie zu kulturhistorischen Bauten und Anlagen.

- Siedlungsbegrenzung: Sowohl Weingarten als auch Lommis sind betroffen von der kantonal festgesetzten Siedlungsbegrenzung.
- Erschliessungsstand: Die unbebauten Bauzonen sind, ausgenommen von zwei Flächen (in 5 Jahren 'baureif') als 'baureif' ausgeschieden.
- Kulturdenkmäler: Lommis und Weingarten als wertvolle Ortsbildschutzgebiete eingestuft.
- Archäologische Fundstellen: Eine nationale, fünf regionale und vier lokal bedeutende Archäologische Fundstellen sind im Gemeindegebiet ausgeschieden.

### 2.9.2 Verkehr

Der KRP gliedert die verschiedenen Verkehrsarten in einzelnen Kapiteln.

- Kantonsstrassen Richtung Affeltrangen, Aadorf und Stettfurt mit durchschnittlich täglichem Verkehr von 2'200 bis 4'700 Fahrzeugen
- Kantonsstrassen Haupt- und Matzingerstrasse liegen auf Ausnahmetransportrouten Typ 3B
- Lommis, Weingarten und Kalthäusern liegen in der ÖV-Güteklasse D (geringe Erschliessung)
- Postauto 837 (Tobel-Affeltrangen Bahnhof bis Frauenfeld Bahnhof) im 1h-Takt
- 2 Haltestellen (Mätzingerstrasse und Kaabach) in Lommis, 1 Haltestelle in Weingarten, 1 Haltestelle in Weingarten-Kalthäusern, 1 Haltestelle in Kalthäusern
- vielfältige Wanderrouten durchs Lauchetal und in Nord-Süd-Richtung
- Freizeitverkehr kantonale Veloroute (Pilger-Route Nr. 41); Verlauf: Kreuzlingen TG – Meilen ZH
- Ab der Kreuzung Haupt- und Flugplatzstrasse Radweg auf Trottoir

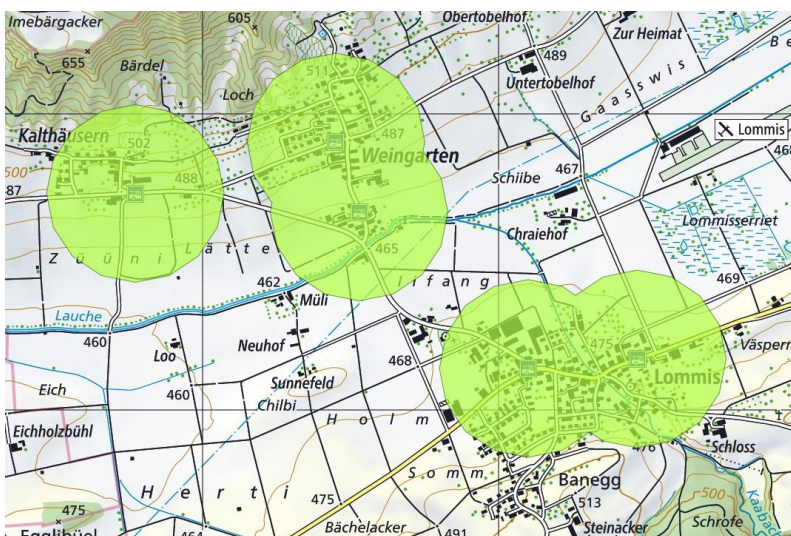


Abbildung 4: Ausschnitt Plan ÖV-Güteklassen



### 2.9.3 Landschaft

Im Bereich Landschaft sind die Themen Landwirtschaft, der Erhalt der Fruchtfolgeflächen FFF, die landschaftlich wertvollen Gebiete (Vorrang Landschaft, Vernetzungsgebiete), Naturschutzgebiete und Geotope, Waldgebiete und Gewässer zu beachten. Insbesondere wo Landschaft auf Siedlung trifft, ist eine erhöhte Koordination und Abwägung der unterschiedlichen Interessen erforderlich. Die im KRP aufgeführten nicht ausreichend geschützten Gebiete (Immenberg) sind durch die Gemeinde respektive den Kanton zu sichern (KRP 2.4)

### 2.9.4 Ver- und Entsorgung

Die im Anhang aufgeführten Grundlagen und Festsetzungen zu den Teilbereichen Wasser und Energie sind in der laufenden Planung zu berücksichtigen.

### 2.10 Kantonales Hinweisinventar, Kommunalen Schutzplan

Die geschützten Kultur- und Naturobjekte werden im Schutzplan der Gemeinde Lommis aufgeführt. Der Schutzplan wurde mit DBU-Entscheid Nr. 92 am 8.12.2006 genehmigt. Bisher wurden 26 Bauten als geschützte Kulturobjekte aufgenommen.

Gestützt auf das Schreiben vom 24.01.2011 hat das Departement für Bau und Umwelt die Gemeinden angewiesen, die Schutzpläne zu überprüfen und mit dem kantonalen Hinweisinventar abzugleichen. Die Gemeinden sind somit aufgefordert, die im Hinweisinventar als 'wertvoll' und 'besonders wertvoll' eingestufte Objekte zu überprüfen. Im Kantonalen Hinweisinventar der Denkmalpflege sind 3 'besonders wertvolle' und 27 'wertvolle' Kulturobjekte aufgeführt. Gegenüber dem Schutzplan gibt es somit die Differenz von 4 Kulturobjekten. Die Differenz ist im Rahmen einer Revision des Schutzplanes zu überprüfen. Die Revision des kommunalen Schutzplan erfolgt nach der Revision der Ortsplanung.

### 2.11 Kantonale Gefahrenkarte

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

Gemäss § 20 PBG werden die überlagerten Gefahrenzonen auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt. Die Integration der behördenverbindlichen Gefahrenkarte im Zonenplan hat das Ziel, die Gefahrengebiete grundeigentümerverbindlich festzulegen. Im Rahmen der Integration in den Zonenplan ist zu prüfen, ob mit raumplanerischen Massnahmen (Ein-, Um-, und Auszonung) Risiken minimiert werden können. Eine ausführliche Analyse und Diskussion der Ergebnisse erfolgt in Kapitel 5.4 zum Zonenplan mit der Integration der Gefahrenkarte.

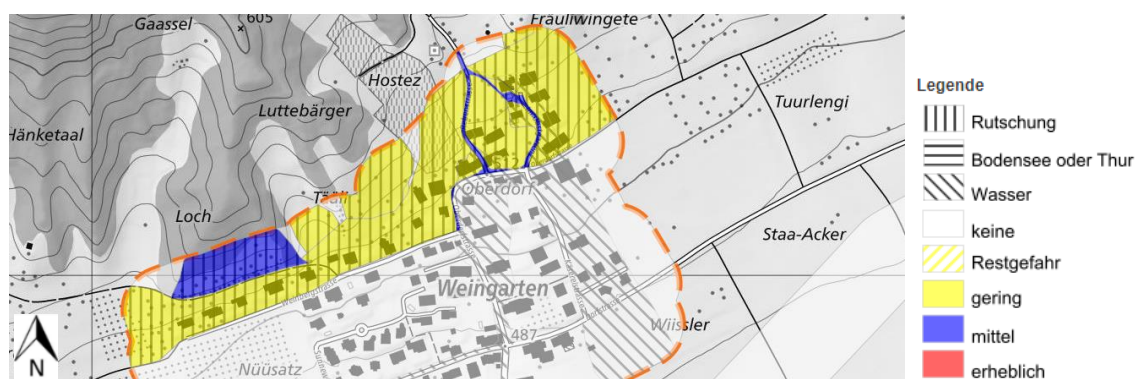


Abbildung 5: Ausschnitt Gefahrenkarte, Weingarten



### 3 Entwicklungsziele

Die Grundlage der Ortsplanungsrevision bilden die Analyse und die mit der Gemeinde erarbeiteten Entwicklungsziele. Die Siedlungsgebiete sollen sich, im Sinne der haushälterischen Bodennutzung, massvoll und qualitativ entwickeln können. Im Zusammenhang soll die wirtschaftliche Entwicklung den örtlichen Gegebenheiten angepasst gefördert werden. Durch die periphere Lage der Gemeinde wird der Verkehr gegenwärtig wie auch künftig überwiegend vom motorisierten Individualverkehr dominiert. Jedoch ist eine auf die Gemeinde abgestimmte Förderung des Langsamverkehrs und des öffentlichen Verkehrs anzustreben. Weiter soll das Kulturland mit seinen landschaftlichen Besonderheiten erhalten werden. Die Umwelt- und Energieaspekte, sowie die Ver- und Entsorgung sind weitere wichtige Bestandteile, die in der Ortsplanungsrevision berücksichtigt werden.

#### 3.1 Siedlungsentwicklung

- Mit einer zweckmässigen Ortsplanung wird ein massvolles, qualitatives Wachstum der Ortsteile Kalthäusern, Weingarten und Lommis – unter Einhaltung der bestehenden Lebensqualitäten und unter Berücksichtigung der bestehenden Infrastruktur – angestrebt.
- Baulandreserven sind zu nutzen und die Siedlungsentwicklung nach innen (Umnutzung oder Ersatz-, Um- und Anbauten) zu fördern.
- Die Gesamtfläche der Richtplangebiete muss sich nach den Vorgaben KRP TG richten.
- Konzentration der Richtplangebiete am bestehenden Siedlungskörper und an guten ÖV-Erschliessungen (Einzugsgebiete Bus).
- Die Ortsbilder der Gemeinde sind in ihrer Eigenart und Erscheinung zu erhalten.
- Ein ausgewogenes und bezahlbares Wohnungsangebot, besonders für Familien und ältere Menschen, ist anzustreben.

#### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

- Dienstleistungs- und Gewerbegebiete 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 ansässige Landwirtschaft sind in ihrer Entwicklung zu unterstützen.

#### 3.3 Verkehr

- Die Ortseingänge sind in ihrer Gestaltung/Attraktivität und Verkehrssicherheit zu verbessern.
- Verkehrsberuhigende Massnahmen im Siedlungsgebiet und an den Ortseingängen sind gezielt einzusetzen.
- Kritische Verkehrsknoten sind zu sanieren bzw. umzugestalten.
- Allen Verkehrsteilnehmern soll eine gleichberechtigte und sichere Teilnahme am Verkehr gewährleistet werden.
- Der Flugplatz und damit verbundene Aktivitäten sind zu erhalten.
- Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist zu erhalten sowie deren Nutzung und Qualität zu fördern.

### **3.4 Natur, Landschaft und Erholung**

- Landschaft und Wald sind in ihrer naturnahen Eigenart zu erhalten und zu pflegen.
- Naherholungsgebiete sind zu pflegen und besondere landschaftliche Merkmale zu erhalten.
- Flora und Fauna sowie ökologische Bedeutsamkeiten werden berücksichtigt, gefördert und geschützt.
- Der Wald ist so zu bewirtschaften, dass er seine Schutz- und Wohlfahrtsfunktion für Flora, Fauna und den Menschen optimal erfüllen kann.
- Offene Gewässer sind zu erhalten und nach Möglichkeit zu renaturieren.
- Eingedolte Gewässer sind nach Möglichkeit auszudolen bzw. zu öffnen.

### **3.5 Umwelt und Energie**

- Anlagen zur Energieerzeugung werden gefördert.
- Das Energieversorgungssystem betreffend Massnahmen zur Einsparung sowie zum Einsatz erneuerbarer Energien werden gezielt gefördert.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

- Eine gesunde, der Gemeinde entsprechende Infrastruktur sorgt für eine hohe Attraktivität als Wohnort
- Zentrales Angebot einer Wertstoffsammelstelle
- Erhalt und zeitgerechtes Angebot für Schule und Vereine fördern
- Der generelle Entwässerungsplan GEP und das generelle Wasserprojekt GWP sind periodisch zu überprüfen und den Gegebenheiten anzupassen.

## 4 Kommunalen Richtplan

### 4.1 Allgemein

#### 4.1.1 Zuständigkeit und Bestandteile

Die Kommunalplanung obliegt der Politischen Gemeinde und umfasst Richtplan, Zonenplan und Baureglement. Gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) sind die Gemeinden angehalten einen Richtplan aufzustellen und diesen dem Department für Bau und Umwelt zur Genehmigung zu unterbreiten.

Der Richtplan setzt sich aus der Richtplankarte und dem Richtplanteil zusammen. Diese koordinieren, abgestimmt auf die übergeordneten Richtpläne, die raumwirksamen Tätigkeiten und legen die künftige Entwicklung des Gemeindegebiets sowie die damit zusammenhängende Erschliessung fest.

#### 4.1.2 Wirkung

Der Richtplanteil und die Richtplankarte bilden die Grundlage für weitere Planungsmassnahmen der Gemeinde. Sie sind behördenverbindlich und haben keine eigentumsbeschränkende Wirkung.

Der kommunale Richtplan dient der Gemeinde als strategische Arbeitsgrundlage. Bei der Ausführung raumwirksamer Tätigkeiten sind die Vorgaben des Richtplans stets zu berücksichtigen. Die zum Richtplan gehörenden Massnahmen sollen durch die Behörde im vorgesehenen Zeitraum umgesetzt werden. Der kommunale Richtplan ist also ein rollendes Planungsinstrument, mit welchem die Entwicklung in den nächsten 15-20 Jahren gesteuert wird.

Der kommunale Richtplan behandelt die folgenden Themen:

- Siedlung
- Verkehr
- Natur und Landschaft
- Ver- und Entsorgung

### 4.2 Teilrichtplan Siedlung

Das nachfolgende Kapitel behandelt den Teilrichtplan Siedlung, der in Form flächig eingetragener Massnahmen (S1-S3) auf dem kommunalen Richtplan der Gemeinde Lommis zu finden ist. Der Schwerpunkt dieser Massnahmen ist die künftige Siedlungsentwicklung. Eine Beschreibung der einzelnen Massnahmen befindet sich im verbindlichen Massnahmenkatalog zum kommunalen Richtplan. Zur Thematik Siedlung sind folgende Koordinationsblätter formuliert worden:

Nr.	Massnahmen Siedlung
S1	Innenentwicklung
S2	Umnutzung / Erneuerung
S3	Richtplangebiet

#### 4.2.1 Innenentwicklung

Nach der ersten Revisionsstufe des Raumplanungsgesetzes 2014 gewann die Siedlungsentwicklung nach innen bzw. die Innenentwicklung weiter an Bedeutung. Der Fokus liegt auf dem haushälterischen Umgang mit dem Boden. Der kantonale Richtplan (Stand: Juni 2018) greift diese Thematik auf. Gemäss

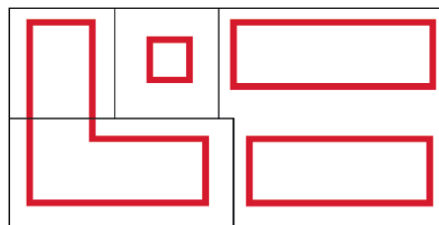
KRP stehen die Gemeinden bei ihrer Ortsplanungsrevision in der Pflicht, die inneren Entwicklungspotenziale im kommunalen Richtplan auszuweisen und geeignete Massnahmen zur besseren Nutzung der ausgewiesenen Gebiete zu prüfen (vgl. KRP Planungsauftrag 1.3 B).

Die Innenentwicklung eröffnet für die Gemeinde Lommis viele Chancen, bringt jedoch auch Herausforderungen mit sich. Beide Aspekte sind bei der Umsetzung der Innenentwicklung zu berücksichtigen und abzuwägen. Mit einer guten Innenentwicklung kann das Kulturland erhalten, die Belebung und Aufwertung der Gemeinde gefördert sowie die Siedlungs- und Wohnqualität erhöht werden.

Für eine adäquate Auseinandersetzung mit dem Thema Innenentwicklung ist das Siedlungsgebiet der Gemeinde in einem ersten Schritt auf deren Potenzial zu untersuchen. Die Innenentwicklung kann mit unterschiedlichen Strategien vorangebracht werden. Folglich werden drei Strategien aufgeführt, die an die Strategien des Kantons zu Innenentwicklung angelehnt werden. Die dritte Strategie wird im nachfolgenden Kapitel 4.2.2 zur Umnutzung / Erneuerung erläutert.

### Neuentwicklung von Baulandreserven

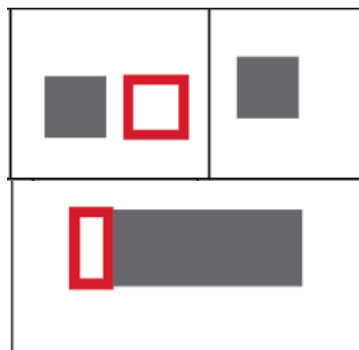
- Bauzonenflächen, welche zeitnah und ohne grosse Aufwendungen wie Landumlegung, etc. überbaut werden können
- Struktur und Dichte durch bestehende Baustruktur sind grundsätzlich vorgegeben
- Problematik: Entwicklungsreserven tatsächlich zu aktivieren wegen Blockadehaltung/Hortung



Ausschnitt aus der 'Arbeitshilfe Innenentwicklung Kanton Thurgau, ARE TG'

### Weiterentwicklung von Baulücken

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



Ausschnitt aus der 'Arbeitshilfe Innenentwicklung Kanton Thurgau, ARE TG'

Das Koordinationsblatt zur Innenentwicklung zeigt das Vorgehen zur Aktivierung der Innenentwicklung auf.

Die Innere Entwicklung wird in die Themen Baulücken, Arealentwicklung und Gebietsentwicklung unterteilt. Für die einzelnen Themen werden unterschiedliche Massnahmen festgelegt.

Die Innenentwicklungsmassnahmen werden in der Gemeinde Lommis in zwei Potenzialgruppen eingeteilt. Diese werden anhand der Grösse der Potenzialflächen unterschieden:

**Innenentwicklung Baulücke:** In diese Kategorie fallen alle Flächen bis zu 2'500 m<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich um Baulücken, die grösstenteils erschlossen sind. Diese Potenziale gilt es zu mobilisieren und entwickeln. Auf die Freiraumqualität in der Siedlung soll dennoch Rücksicht genommen werden.

**Innenentwicklung Areal:** In diese Kategorie fallen alle Flächen, die grösser als 2'500 m<sup>2</sup> sind. Diese Flächen bieten viel Entwicklungspotenzial und sollen unter Berücksichtigung und Förderung der Siedlungs- und Freiraumqualität überbaut werden. Mit Hilfe eines Innenentwicklungskonzepts oder Gestaltungsplans sollen diese Aspekte aufgenommen und gesichert werden. Dadurch können geeignete Massnahmen für eine qualitätsvolle, gut in das umgebende Siedlungsgebiet eingeordnete Überbauung sowie eine Priorisierung angestrebt werden. Die Areale befinden sich teilweise innerhalb von Innenentwicklungsgebieten mit Handlungsanweisungen (S 1.1/S 1.2/S 1.3). Die übrigen Areale an der Saumstrasse, der Storchenackerstrasse sowie der Schützenstrasse werden nicht mit einer Gestaltungsplanpflicht festgesetzt.

**Umsetzungsmöglichkeiten:** Diese ausgewiesenen Baulandreserven sind so weit wie möglich zu aktivieren. Bei der Bestrebung, die bestehende Bauzone gut auszunutzen, kommt der Gemeinde eine aktive Rolle zu (im Baubewilligungsverfahren oder in der Beratung). Wichtige Punkte sind dabei vor allem die Information der Eigentümer zur Förderung der Akzeptanz, die Unterstützung bei der Mobilisierung der inneren Reserven sowie bei informellen Planungsverfahren (Wettbewerb, Testplanung etc.).

**Innenentwicklung Gebiete:** Die Innenentwicklungsgebiete sind ausgeschiedene grössere Gebiete oder Quartiere, die für die innere Verdichtung von zentraler Bedeutung sind. Für diese werden zusätzliche Massnahmen festgesetzt. Für die folgenden Gebiete wird die Innenentwicklungstrategie mit Handlungsanweisungen festgesetzt.

S 1.1: Das Gebiet weist grosses Potenzial für die innere Entwicklung im Dorfkern von Lommis auf. Aufgrund der fortschrittlichen Planungsabsicht der Grundeigentümer wird auf eine nachträgliche Gestaltungsplanpflicht verzichtet.

S 1.2: Das Gebiet im Somm ist eine unbebaute Baulandreserve in der Gemeinde. Dieses Gebiet befindet sich ebenfalls in fortgeschrittenem Planungsabsicht für eine Überbauung. Aufgrund dessen wird in diesem Gebiet mit derselben Begründung wie zum Gebiet S 1.1 von einer Gestaltungsplanpflicht abgesehen.

S.1.3: Das Wohngebiet eignet sich für vereinzelte Nachverdichtungen. Die vorhandenen Baulücken sollen geschlossen werden. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung soll eine Aufzonung in eine Wohnzone W2 erfolgen. Mit der Aufzonung soll im Sinne der inneren Verdichtung eine moderate Erhöhung der Dichte angestrebt werden.

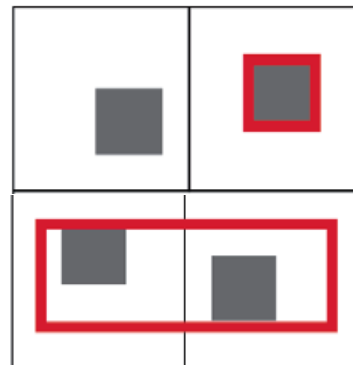
#### **4.2.2 Umnutzung / Erneuerung**

Eine weitere Massnahme der Innenentwicklung ist die Umnutzung oder Erneuerung bereits bebauter Gebiete sowie die Schaffung der Möglichkeit für eine Quartiersentwicklung mit dichter Bauweise.

Die im Richtplan dargestellten Gebiete eignen sich für eine Nachverdichtung oder deren Nutzung befindet sich nicht an einem geeigneten Standort. Mit der Umnutzung und / oder Nachverdichtung wird die Möglichkeit für Ersatzneubauten mit grösserem Volumen und besserer ortsbaulicher Integration geschaffen. Mit der Aufhebung der Wohnzone W1 (Neu W2) werden zudem Möglichkeiten geschaffen, die eine Nachverdichtung über ein gesamtes Quartier gesehen, ermöglichen. Die Gemeinde bildet einen unterstützenden Part in der Nachverdichtung. Dazu gehört die Unterstützung bei der Planung und Umsetzung der Bauprojekte. Folgende Darstellung erläutert die dritte Strategie zur Innenentwicklung:

### Umnutzung / Erneuerungen

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



Ausschnitt aus der 'Arbeitshilfe Innenentwicklung Kanton Thurgau, ARE TG'

Folgende Gebiete weisen hohes Potenzial einer Nachverdichtung / Umnutzung auf:

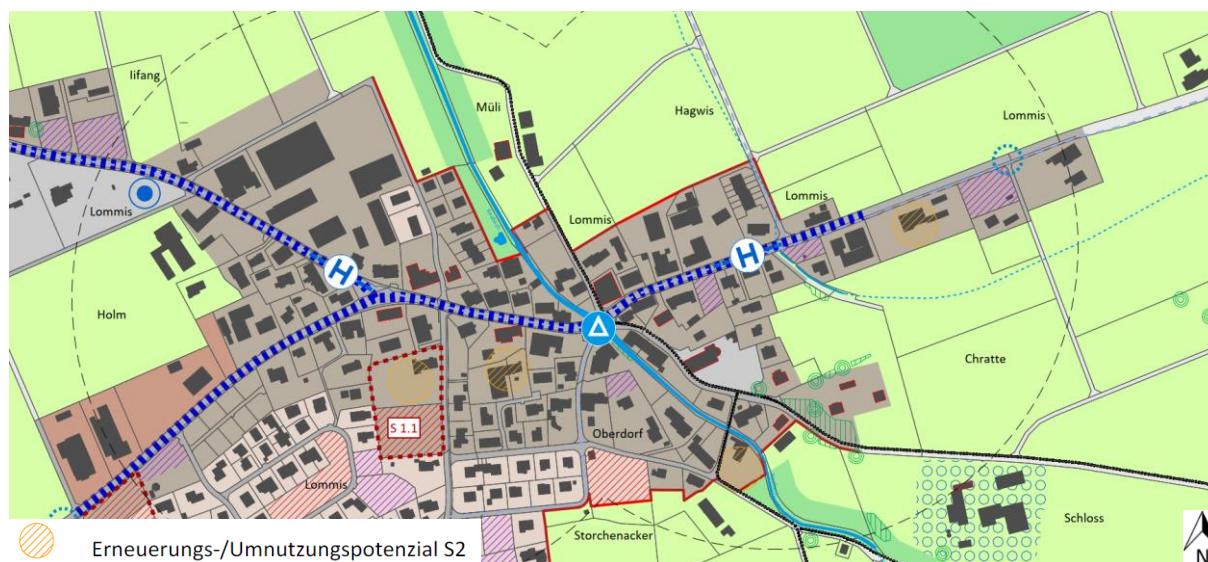


Abbildung 6: Ausschnitt Richtplan, Umnutzungs- / Erneuerungspotenziale

### 4.2.3 Richtplangebiete

Bei nachgewiesenem Bedarf an Bauland stehen die Richtplangebiete für die Zuweisung zur Bauzone zur Verfügung. Sofern die inneren Reserven ausgeschöpft sind bzw. eine Auslastung von 100 % erreicht ist, können die im kommunalen Richtplan ausgewiesenen Bautwicklungsgebiete eingezont werden. Das zur Überbauung vorgesehene Bauland ist innert nützlicher Frist (10 – 15 Jahren) zu erschliessen und zu überbauen. Der Gemeinde Lommis stehen gemäss Vorgaben des KRP rund 1.3 ha Richtplangebiete zur Verfügung.

Im bisherigen Richtplan sind Richtplangebiete von 2.5 Hektaren ausgewiesen. Mit der Revision der Ortsplanung wurden die Grösse der Richtplangebiete an die kantonalen Vorgaben angepasst.

**Anpassung Richtplangebiete:** Die Richtplangebiete des kommunalen Richtplans von 1998 und seither dazugekommener Richtplanänderungen wurden überprüft und gemäss den kantonalen Vorgaben angepasst. Die detaillierte Ausführung der Anpassung der Richtplangebiete wird im Anhang ausgeführt. Folgende Tabelle zeigt die Anpassung der Richtplangebiete:



Teilrichtplan Siedlung 2006	Fläche m <sup>2</sup>	Richtplanänderungen 2007	Kommunaler Richtplan 2021	Fläche m <sup>2</sup>
B2	7'909	-	gestrichen	-7'909
B3	2'463	-	gestrichen	-2'463
B4		eingezont	-	
B5		eingezont	-	
B6		-	gestrichen	
B7	14'772	-	Aufgenommen (S 3.1)	14'772
<b>m<sup>2</sup></b>	<b>25'144</b>			<b>14'628</b>
<b>ha</b>	<b>2.5</b>			<b>1.5</b>

Wird eine Auslastung von 100 % erreicht soll sich die Gemeinde im südlichen Bereich von Lommis weiterentwickeln, welcher bereits innerhalb der Bauzone das grösste Potenzial aufweist. Die zwei bestehenden Richtplangebiete im Somm werden in den neuen Richtplan übernommen. Sie werden zu einem Richtplangebiet (S 3.1) zusammengefasst und in der Dimension erhalten. Somit wird eine kompakte Siedlungsentwicklung am Hauptort angestrebt und einer Erweiterung der beiden peripheren Siedlungsgebiete Kalthäusern und Weingarten entgegengewirkt. Im Rahmen einer allfälligen Einzonung sind die Aspekte der FFF und der Ackerterrassen besondere Beachtung zu schenken. Mit der Einzonung ist im Rahmen der Nutzungsplanrevision die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht zu prüfen.

#### Massnahme S 3.1

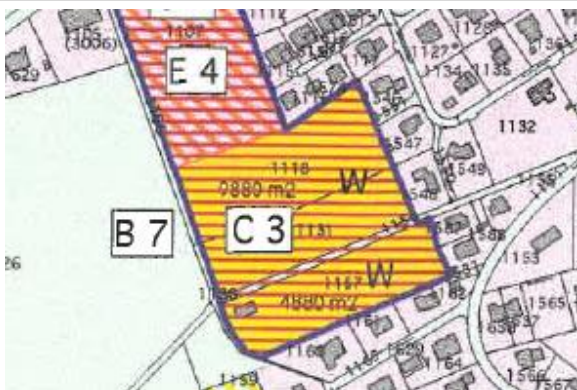


Abbildung 7: Ausschnitt rechtsgültiger Richtplan, Somm

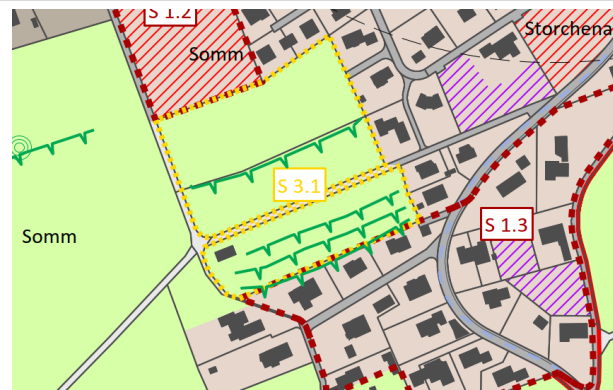


Abbildung 8: Ausschnitt neuer Richtplan, Gebiet Somm (3.1)

#### 4.2.4 Fazit Teilrichtplan Siedlung

In Lommis liegt der Entwicklungsschwerpunkt auf der inneren Entwicklung. Das Siedlungsgebiet ist gemäss KRP für den Zonenplanhorizont ausreichend dimensioniert. Es besteht viel Potenzial die Gemeinde im bestehenden Siedlungsgebiet weiterzuentwickeln. Aufgrund der Vorgaben des KRP werden die Richtplangebiete reduziert. Von den ursprünglichen gesamthaft 2.5 ha Richtplangebiet in den WMZ-Zonen werden 1.5 ha Richtplangebiete weiterverfolgt. Die Reduzierung weist eine Differenz zu den Vorgaben des KRP auf. Dieser sieht eine maximale Gesamtkapazität von 1.3 ha vor. Die Abweichung wird vom ARE bewilligt (Gemeindeprotokoll 18.12.2015, Sitzung mit dem ARE). Die weiterverfolgten gesamthaft 1.5 ha Richtplangebiet können nach einer erreichten Auslastung von 100% für die Weiterentwicklung der Siedlung in Anspruch genommen werden. In Kalthäusern und Weingarten bleibt der Hauptfokus auf der inneren Entwicklung.

### 4.3 Teilrichtplan Verkehr

Im Teilrichtplan Verkehr werden folgende Massnahmen formuliert und festgelegt:

Nr.	Massnahmen Verkehr
V1	Verkehrsberuhigung / Verkehrssicherheit
V2	Betriebs- und Gestaltungskonzept
V3	Öffentlicher Verkehr

#### 4.3.1 Verkehrsberuhigung / Verkehrssicherheit

Diese Massnahme dient der Verkehrsberuhigung und der Erhöhung der Verkehrssicherheit. Mit mehreren wirkungsvollen Massnahmen soll ein sicherer und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmter Verkehrsablauf erreicht werden.

Die Ortseingänge sind wenig gestaltet. Der Übergang zwischen Landschaft und Siedlung soll verdeutlicht werden und einen positiven ersten Eindruck vermitteln. Er soll mit der entsprechenden baulichen Ausführung und Gestaltung für eine Temporeduktion bei den Ortseinfahrten sorgen.

Die Verkehrsberuhigung trägt zu einer einheitlichen und attraktiven Siedlungsstruktur bei. Daher sind bei Sanierungen von Strassenabschnitten verkehrsberuhigende Massnahmen zu prüfen.

Zur grossräumigen Verkehrsberuhigung von einheitlichen Siedlungsstrukturen (z.B. Wohnquartieren, Dorfkernen) kann die Einführung von Tempo-30-Zonen ein geeignetes Instrument sein. Damit wird die Wohn- und Lebensqualität gesteigert sowie den Lärm- und Abgasimmissionen entgegengewirkt. Weiter wird mit dem Erreichen von quartiersfreundlichem Verkehr die Sicherheit für Fussgänger und Radfahrer, speziell für Kinder und Schüler erhöht.

Die Knoten sind teilweise unübersichtlich und schlecht dimensioniert. Sie sollen für alle Verkehrsteilnehmer auf ihre Sicherheit geprüft und bei Bedarf mit geeigneten Massnahmen aufgewertet werden. Weiter ist bei Sanierungsmassnahmen die Sicherheit im Knoten für alle Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen und zu verbessern.

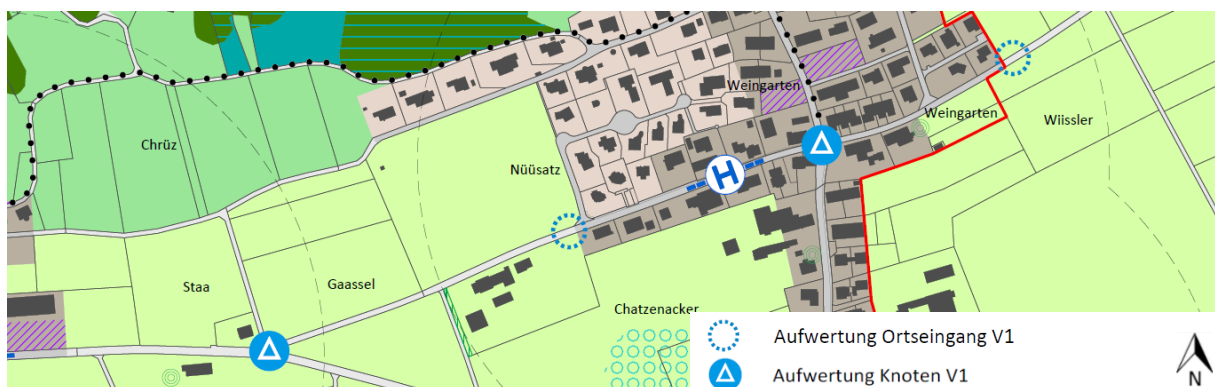


Abbildung 9: Ausschnitt kommunaler Richtplan, Punktuelle Massnahmen

Die im Richtplan verorteten Massnahmen werden in der Tabelle auf der nächsten Seite aufgelistet. Die Zuständigkeit liegt je nach Strassentyp (Gemeindestrasse, Kantonsstrasse) bei der Gemeinde oder dem Kanton Thurgau. Für die Massnahmen wird der entsprechende Abstimmungsgrad definiert.



Ortsteil	Lage	Strasse <sup>1</sup>	Massnahme	Abstimmungsgrad <sup>2</sup>
Weingarten	Hauptstrasse / Dorfstrasse	KS / GS	Aufwertung Knoten	V
Weingarten	Dorfstrasse	GS	Aufwertung Ortseingang West	V
Weingarten	Dorfstrasse / Ober- und Unter- dorfstrasse	GS	Aufwertung Knoten	V
Weingarten	Dorfstrasse	GS	Aufwertung Ortseingang Ost	V
Lommis	Matzingerstrasse	KS	Aufwertung Ortseingang	V
Lommis	Hauptstrasse / Kirchstrasse / Sägestrasse	KS / GS	Aufwertung Knoten	V
Lommis	Hauptstrasse	KS	Aufwertung Ortseingang West	V
Lommis	Hauptstrasse	KS	Aufwertung Ortseingang Ost	F

<sup>1</sup> Strasse: GS = Gemeindestrasse, KS = Kantonsstrasse | <sup>2</sup> Abstimmungsgrad; V = Vororientierung, F = Festsetzung

### 4.3.2 Betrieb- und Gestaltungskonzept Hauptstrasse

Die Ortsdurchfahrt in Lommis wird vom dominierenden motorisierten Individualverkehr geprägt. Dem Langsamverkehr wird, trotz der Präsenz im Dorfkern eine untergeordnete Rolle zugesprochen.

Mit einem Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) soll die Ortsdurchfahrt aufgewertet und dem Bewohner und Besucher mehr Aufenthaltsqualität geboten werden. Die Aufwertung erfolgt über den gesamten Strassenraum mit einer idealen Integration in das Siedlungsgefüge. Die örtlichen Gegebenheiten und die Koexistenz aller Verkehrsteilnehmer sind in der Planung des BGK zu berücksichtigen. Die Dominanz des MIV soll reduziert und der Langsamverkehr entsprechend in die Planung und Umsetzung integriert wird. Die aufzuwertenden Strassenräume werden im Richtplan festgelegt. Die verkehrsberuhigenden Massnahmen an den Ortsteingängen sind in das Betriebs- und Gestaltungskonzept zu integrieren.

Mit der Realisierung des BGK wird die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer erhöht. Durch eine gesamtheitliche Planung des Strassenraumes wird eine optimale Aufteilung des verfügbaren Raumes erreicht, was dem Langsamverkehr zu Gute kommt. Diese Massnahme hat, neben der Aufwertung für den Verkehr Auswirkungen auf den gesamten Dorfkern, da die Wohn- und Aufenthaltsqualität des gesamten Umfelds verbessert wird.

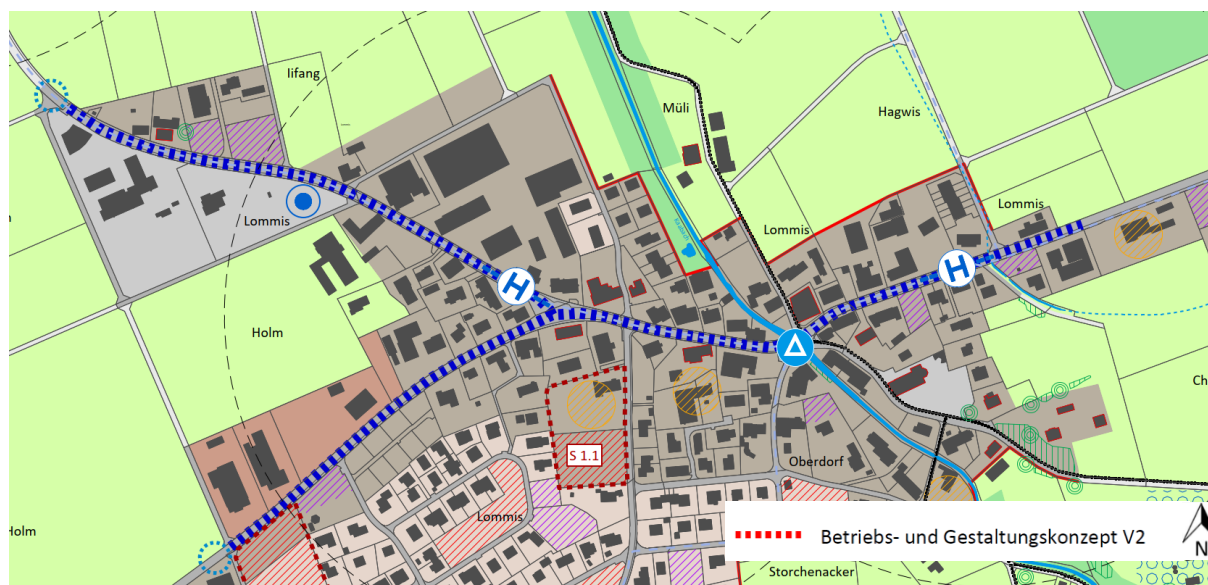


Abbildung 10: Ausschnitt kommunaler Richtplan, BGK im Siedlungsgebiet Lommis

### 4.3.3 Öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde Lommis wird durch die PostAuto-Linie 837 Frauenfeld – Tobel-Affeltrangen an den öffentlichen Verkehr angebunden.

Mit dieser Richtplanmassnahme ist die Gemeinde darin bestrebt, einerseits die bundesrechtlichen Vorhaben einer barrierefreien Mobilität und andererseits weiterführende Massnahmen zur Optimierung der Nutzerfreundlichkeit umzusetzen. 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 zusammenhängendem 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 gemäss § 5 des Gesetzes über die Förderung des öffentlichen Verkehrs

Durch die hindernisfreie Ausgestaltung von Bushaltestellen und gewährleisteter, sicherer Zugänglichkeit erhalten mobilitätseingeschränkte Personen die Möglichkeit den Bus zu benützen. Dies optimiert den Betriebsablauf und verbessert so die Fahrplanstabilität. Die Fachstellen des Kantons (Tiefbauamt, Abteilung Öffentlicher Verkehr / Tourismus) koordinieren und unterstützen die Umsetzung.

Mit weiteren Massnahmen werden die Sicherheit und Attraktivität der Haltestellen erhöht, was zur Förderung der Verlagerung auf den öffentlichen Verkehr beiträgt. Unter anderem mit Massnahmen wie Schaffung von hindernisfreier Zugänglichkeit, Überdachungen, Veloabstellgelegenheiten und gestalterischen Massnahmen erhöht.

Die Bushaltestellen in den Dorfteilen Kalthäusern und Lommis liegen an der Kantonsstrasse, dementsprechend ist für die Umsetzung dieser Bushaltestellen der Kanton verantwortlich. Die beiden Bushaltestellen im Dorfteil Weingarten liegen an der Gemeindestrasse, hier ist die Gemeinde für die Umsetzung einer BehiG-tauglichen Bushaltestelle verantwortlich.

Darüber hinaus unterstützt die Gemeinde im Allgemeinen die Förderung des öffentlichen Verkehrs.

### 4.3.4 Weitere Inhalte

Im Gebiet Kaabrüggli existiert ein historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung (Bundesinventar der historischen Verkehrswege Schweiz IVS). Gemäss dem kantonalen Richtplan sind die Gemeinden dazu verpflichtet die im Bundesinventar aufgeführten historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung zu schützen (Planungsauftrag 1.10 C). Die Gemeinde thematisiert die Unterschutzstellung des Verkehrsweges im Rahmen der Überprüfung und Aktualisierung des kommunalen Schutzplans.

### 4.3.5 Fazit Teilrichtplan Verkehr

Mit den neuen Festlegungen bzw. Massnahmen im Richtplan soll einerseits die Verkehrssicherheit verbessert und andererseits eine Verkehrsberuhigung bewirkt werden. Dies führt schlussendlich zu einer Steigerung der Attraktivität des Ortszentrums, zur Reduktion von Lärm- und Abgasimmissionen sowie

zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität in den Quartieren. Der Langsamverkehr und der öffentliche Verkehr werden mit diesen Massnahmen ebenfalls berücksichtigt. Die geplanten noch nicht realisierten Massnahmen des rechtskräftigen Richtplans wurden analysiert und teilweise übernommen.

#### 4.4 Teilrichtplan Natur und Landschaft

Im Teilrichtplan Natur und Landschaft werden folgende Massnahmen formuliert und festgelegt:

Nr.	Massnahmen Natur und Landschaft
L1	Landschaftsentwicklungskonzept
L2	Ackerterrassen
L3	Ökologische Aufwertung
L4	Ökologische Aufwertung Flugplatz

##### 4.4.1 Landschaftsentwicklungskonzept

Ein Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) zeigt die Entwicklung einer bestimmten Landschaft in Bezug auf eine nachhaltige Nutzung sowie ökologische und ästhetische Aufwertungsmöglichkeiten auf. Die Ziele und Massnahmen zu Themen wie Naturwiesen, Hochstamm-Obstbäume oder Bachrenaturierung werden mit verschiedenen Nutzergruppen und den betroffenen Grundeigentümern, Bewirtschaftern und der übrigen Bevölkerung gemeinsam erarbeitet und festgelegt. Durch die gezielte Setzung von Anreizen und auf Basis einer freiwilligen Unterstützung seitens der Gemeinde und Bevölkerung, können die Zielsetzungen realisiert und die Wertigkeit von Natur- und Landschaft erhalten und gefördert werden. Das LEK legt keine Vorschriften fest. Es setzt auf freiwilliges Engagement. Im Rahmen des LEK geht es um eine Sensibilisierung der Bevölkerung für Anliegen der Natur, Erholung und Landschaft. Die Realisierung und Umsetzung der Ziele werden ebenfalls allem durch Freiwilligkeit und Anreize angestrebt.

Die Kulturlandschaft von Lommis hebt sich durch vielseitig gegebene Besonderheiten des Landschaftsraumes hervor. Einerseits durch Wald-, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, andererseits durch Vernetzungskorridore und Gebiete mit Vorrang Landschaft. Zudem prägen Hochstammbäume und Drumlinkuppen das Landschaftsbild. In einem LEK könnten verschiedenste Themen behandelt und zusammengeführt werden, sodass sich dieses Instrument für die Gemeinde Lommis anbietet, um die unterschiedlichen Zielsetzungen und Massnahmen der jeweiligen Gebiete zu koordinieren. Parallel dazu sollen Massnahmen ergriffen werden, die den Landschaftsraum für die Bevölkerung erlebbar macht, um so Anreize zur Umsetzung zu schaffen. Neben der Sicherung und Förderung der landschaftlichen Entwicklung, kommt der Qualität und Funktionalität der Landschaft als Naherholungsraum ein hoher Stellenwert zu. Als wichtiger Parameter einer hohen Lebensqualität soll die Naherholungsfunktion durch gezielte Massnahmen gefördert werden.

Zu behandelnde Themen sind beispielsweise: Naturwiesen, Hochstamm Obstbäume, Hecken, Wald; Bachrenaturierungen und Ausdolungen, Aussichtspunkte.

Die eingedolten Gewässer sind zu überprüfen und nach Möglichkeit auszudolen. Bereits ausgedolte Gewässer können nach Möglichkeit durch eine Renaturierung einen ökologischen Mehrwert generieren.

Wo möglich und sinnvoll, können entlang von Bachläufen und an Böschungen zusätzliche Hecken oder Einzelbäume gepflanzt werden. Trockenböschungen sind zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften. Eine Biotopvernetzung ist längerfristig anzustreben. Zur Förderung können ökologische Ausgleichszahlungen geleistet werden.

An verschiedenen Orten in der Gemeinde gibt es interessante und attraktive Aussichtspunkte. Die bestehenden Aussichtspunkte sind zu erhalten und allenfalls mit einzelnen Sitzgelegenheiten zu ergänzen. Im Übrigen sollen sämtliche Aussichtspunkte vor Neubauten, Aufforstungen und Bepflanzungen verschont bleiben. Die Aussichtspunkte wurden vom bisherigen Richtplan übernommen.

#### **4.4.2 Ackerterrassen**

Ackerterrassen gehören zu den eindrucklichsten Kulturformen, welche vom Menschen erschaffen wurden. Nebst der hohen Ästhetik verfügen sie über einen grossen ökologischen Wert, sind aber durch Bewirtschaftungsintensivierung einerseits und Nutzungsaufgabe andererseits gefährdet.

Die ehemals erstellten Ackerterrassen sind Teil der traditionellen Kulturlandschaft. Ihre oft steilen Wiesenböschungen weisen je nach Exposition und Bewirtschaftung eine hohe Artenvielfalt auf. Mit Hecken bestockte Böschungen bieten wichtige Übergangsbereiche zwischen Wald und Offenland.

Die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (SL) erarbeitete 2010 ein Inventar der Ackerterrassen für den Kanton Thurgau und beschreibt den Erhaltungsgrad und die Qualitäten der Ackerterrassen sowie den Handlungsbedarf.

#### **4.4.3 Ökologische Aufwertung**

Die wertvollen Landschafts- und Lebensräume von Lommis sollen erhalten und gefördert werden. Die Richtplanmassnahme setzt die ökologische Aufwertung einzelner Landschaftselemente als Handlungsanweisung fest. Dazu zählen unter anderem der Unterhalt, die Pflege der Landschafts- und Naherholungsgebiete, die Förderung und Erhaltung der für die Landschaft bedeutenden Vernetzungsflächen sowie Massnahmen zur Aufwertung von Gewässern. Schützenswerte Naturelemente sollen in den kommunalen Schutzplan aufgenommen werden. Die Massnahme ist mit dem Landschaftsentwicklungskonzept (L1) abzustimmen.

#### **4.4.4 Ökologische Aufwertung Flugplatz**

Der Sachplan Infrastruktur Luftfahrt des Bundes (SIL) setzt die Grundlagen für die Ausgestaltung und den Betrieb des Flugplatzes. Der Flugplatzperimeter umgrenzt das von den Flugplatzanlagen beanspruchte Areal. Der Perimeter wird in der Nutzungsplanung an den vom SIL ausgeschiedenen Perimeter angepasst. Der Flugplatz befindet sich in landschaftlich und ökologisch wertvollen Raum (SIL, Objektblatt Lommis TG-2). Gemäss dem SIL sollen luftfahrtseitig nicht genutzte Flächen einen ökologischen Wert aufweisen. Die Massnahme schreibt die Realisierung von ökologischen Ausgleichsflächen auf dem Flugplatzareal vor. Für die Umsetzung soll ein Konzept zur ökologischen Aufwertung des Flugplatzes ausgearbeitet werden.

#### **4.4.5 Fazit Teilrichtplan Landschaft**

Eine vielfältige und funktionierende Natur ist ein wichtiger Parameter für eine hohe Lebensqualität und den Erholungsnutzen der Landschaft. Die Sicherung und Weiterentwicklung der Landschaft als Lebens-, Erholungs- und Erlebnisraum für Flora und Fauna und die Bevölkerung (Einwohner und Besucher) wird als entscheidend für die Funktion der Landschaft angesehen. Mit einem kommunalen Landschaftsentwicklungskonzept können landschaftliche Besonderheiten geschützt und gefördert werden. Durch eine gemeinsame, gemeindespezifische Erarbeitung können Aufwertungen im Bereich Natur, Landschaft und Erholung erreicht werden.

## 4.5 Teilrichtplan Ver- und Entsorgung

Im Teilrichtplan Ver- und Entsorgung werden folgende Massnahmen formuliert und festgelegt:

Nr.	Massnahmen Ver- und Entsorgung
E1	Infrastruktur Bauten und Anlagen
E2	Versorgung und Entsorgung

### 4.5.1 Infrastrukturbauten und Anlagen

Die Gemeinde ist zuständig für eine zuverlässige und funktionierende Ver- und Entsorgung. Dazu gehört unter anderem der Erhalt und bei Bedarf der Ausbau von Infrastrukturbauten. Im Gemeindegebiet von Lommis besteht der Bedarf einer neuen Entsorgungsanlage. Um einen geeigneten Standort innerhalb des Gemeindegebiets zu finden, soll in einem separaten Verfahren eine Standortevaluation durchgeführt werden. In die Standortsuche sowie die weitere Planung soll die Bevölkerung miteinbezogen werden. Nach einer erfolgreichen Evaluation sowie Prüfung soll eine neue Entsorgungsanlage erstellt werden, die den Bedarf in Zukunft sichert.

### 4.5.2 Versorgung und Entsorgung

Auf bundesrechtlicher Ebene wird den Gemeinden durch Art. 5 GSchV die kommunale Entwässerungsplanung übertragen. Die Kantone treffen diesbezüglich Regelungen mit höherem Detaillierungsgrad. Durch die Festsetzung des § 20 Abs. 2 WNG des Kantons Thurgau, werden die Gemeinden zur Erarbeitung eines generellen Wasserversorgungsprojektes verpflichtet.

Grundsätzlich besteht zwischen der Orts- und Entwässerungsplanung ein wechselseitiger Einfluss. Zum einen bilden Zonen- und Richtplan Grundlagen für den Arbeitsprozess in der GE-Planung, da eine Abstimmung mit lokalen, regionalen und überregionalen Vorgaben der Planung erforderlich ist. Zum anderen muss die Entwässerungsplanung in die Ortsplanung aufgenommen und mit der Planung der Siedlungsentwicklung abgestimmt werden.

Der generelle Entwässerungsplan GEP stellt einen koordinierten Ausbau der öffentlichen Kanalisation und insbesondere deren Werterhaltung durch einen zweckmässigen Betrieb und Unterhalt sicher. Die generelle Wasserversorgungsplanung GWP sichert die einwandfreie Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser. Mit der Richtplanung wird die Überprüfung und Aktualisierung der rollenden Planungsinstrumente des GEP und GWP gesichert.

Der GEP wird derzeit durch das zuständige Ingenieurbüro ITK Planungen GmbH überarbeitet und voraussichtlich im Sommer 2021 dem Kanton zur Prüfung vorgelegt. Die GWP (Stand 20.09.2011) wird voraussichtlich im Jahr 2022 überarbeitet.

### 4.5.3 Fazit Teilrichtplan Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde ist zuständig für die funktionierende Ver- und Entsorgung. Damit diese in Zukunft weiterhin funktioniert ist ein Ausbau der Infrastrukturbauten und Anlagen nötig. Mit dem in der Richtplanung evaluierten Standort und der Festsetzung zur Erstellung einer neuen Entsorgungsanlage, soll der zukünftige Bedarf in der Gemeinde gedeckt werden. Die Planungen der Wasserversorgung und Entwässerung sind rollende Planungen, was heisst sie werden laufend aktualisiert. In der Gemeinde werden mit dem GEP und GWP beide Instrumente derzeit bzw. demnächst überarbeitet.

## 5 Zonenplan

### 5.1 Allgemein

Der neue Zonenplan baut im Wesentlichen auf dem bisherigen Zonenplan auf. Aufgrund der Kapazitätsberechnung sind keine zusätzlichen Einzonungen möglich. Umzonungen und Zonenverlagerungen wurden nach den folgenden Grundsätzen diskutiert:

- Verdichtungsmöglichkeiten
- Anreize für Veränderungen, Umnutzungen usw.
- Anpassung an bestehende Situation
- Verbesserung der Nutzbarkeit und Erhältlichkeit

### 5.2 Zonenkatalog

Der Zonenplan bildet zusammen mit dem Baureglement ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk, den sogenannten Rahmennutzungsplan. Mit der Revision des PBG und der dazugehörigen Verordnung PBV werden Zonenbezeichnungen und / oder Zonenabkürzungen verändert (z.B. Wohn- und Gewerbezone wird zu Wohn- und Arbeitszone, WG wird zu WA usw.). Hinzu kommt neu die Gefahrenzone. Die Forstzone wird in den Zonenvorschriften des neuen Baureglements nicht beschrieben bzw. gestrichen, da die Waldgesetzgebung gilt.

Folgende Änderungen in der Bezeichnung werden sowohl im Baureglement wie auch im Zonenplan vereinheitlicht werden:

<b>Bezeichnung bisher</b>	<b>Abk.</b>	<b>Bezeichnung neu</b>	<b>Abk.</b>	<b>Zuweisung Kantonalen Zonenkatalog</b>
<b>Baugebiete</b>		<b>Bauzonen</b>		<b>1 Bauzonen</b>
Wohnzone	W1	-	-	1101 Wohnzone 1
Wohnzone	W2	Wohnzone	W2	1103 Wohnzone 2 mittlere Dichte
Wohnzone	W3	Wohnzone	W3	1104 Wohnzone 3
Dorfzone	D2	Dorfzone	D2	1406 Dorfzone 2
Dorfzone	D3	Dorfzone	D3	1407 Dorfzone 3+
Wohn- und Gewerbezone	WG2	Wohn- und Arbeitszone	WA2	1302 Wohn- und Arbeitszone 2
Wohn- und Gewerbezone	WG3	Wohn- und Arbeitszone	WA3	1303 Wohn- und Arbeitszone 3
Gewerbezone	G	Arbeitszone Gewerbe	AG	1202 Arbeitszone Gewerbe
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	1501 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
<b>Nichtbauzonen</b>		<b>Landwirtschaftszonen</b>		<b>2 Landwirtschaftszonen</b>
Landwirtschaftszone	Lw	Landwirtschaftszone	Lw	2101 Landwirtschaftszone
		<b>Schutzonen</b>		<b>3 Schutzonen</b>
Landschaftsschutzzone	Ls	Landschaftsschutzzone	Ls	3101 Landschaftsschutzzone
Naturschutzzone	Ns	Naturschutzzone	Ns	3102 Naturschutzzone
		Naturschutzzone im Wald	NsW	3103 Naturschutzzone im Wald
		<b>Weitere Zonen</b>		<b>4 Weitere Zonen ausserhalb der Bauzone</b>
		Zone Flugplatz	Fp	4202 Flugplatzflächen ausserhalb von Bauzonen

<b>Bezeichnung bisher</b>	<b>Abk.</b>	<b>Bezeichnung neu</b>	<b>Abk.</b>	<b>Zuweisung Kantonalen Zonenkatalog</b>
<b>Überlagernde Zone</b>		<b>Überlagernde Zonen</b>		<b>Überlagernde Zonen</b>
Zone archäologischer Funde		-Zone für archäologische Funde	AF	5901 Zone für archäologische Funde
		Gefahrenzone	GF	5301 Gefahrenzone
<b>Übriger allgemeinverbindlicher Inhalt</b>				
Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume				
Gewässer				
erhaltenswerte Bauten und Anlagen				
<b>Übriger Informationsinhalt</b>		<b>Informationsinhalt</b>		
Wald und Ufergehölze		Wald		4401 Wald
Flugplatz		Gewässer		3201 Gewässer
		Strasse innerhalb Bauzone		1801 Strassen und Wege innerhalb von Bauzonen
		Strasse ausserhalb Bauzone		4204 Strassenflächen ausserhalb von Bauzonen

## 5.3 Zonenplanänderungen

### 5.3.1 Umzonungen

Die Verdichtung der Siedlungsflächen ist eine zukünftig erforderliche Aufgabe der Raumplanung in der Gemeinde, um den heutigen Vorgaben der Siedlungsentwicklung nachzugehen. Mit der Aufhebung der W1-Zonen im Gemeindegebiet wird langfristig eine leicht dichtere Entwicklung angestrebt. Durch die Umzonung U1 werden Möglichkeiten für ein Verdichtung geschaffen. Weitere Umzonungen sind aufgrund übergeordneter Vorgaben und Planungen zu realisieren. Die Umzonung U2 des Flugplatzgebietes erfolgt auf Vorgaben des Bundes.

<b>Nr.</b>	<b>Parzellen</b>	<b>Fläche (ha)</b>	<b>Massnahme</b>	<b>Begründung</b>
U1	Parzellen der heutigen W1 Zone	2.4	W1 -> W2	Weiterentwicklung Quartier ermöglichen
U2	Parzellen Zone Flugplatz Fp	12	Fp -> Lw	Anpassung Flugplatzperimeter gem. SIL



**Umzoning U1:** Die Umzoning U1 betrifft das Wohngebiet im Süden der Gemeinde. Die Wohnzone W1 wird in eine Wohnzone W2 aufgezont. Damit kann im Quartier eine höhere Dichte erreicht werden. Die langfristig angestrebte, massvolle Verdichtung soll sich an den angrenzenden W2 Gebieten orientieren.

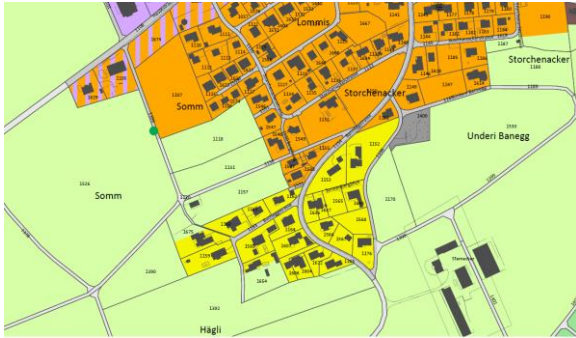


Abbildung 11: Zonenplan Bestand

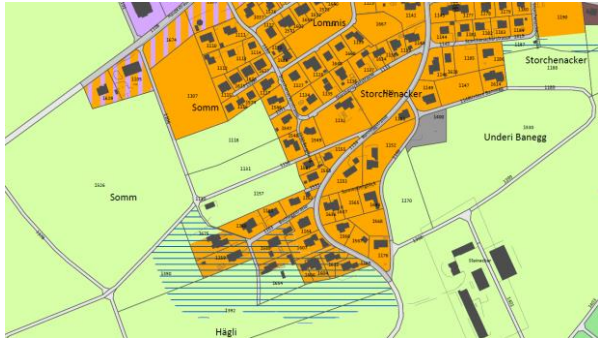


Abbildung 12: Zonenplan neu

**Umzoning U2:** Die Umzoning U2 erfolgt auf dem Flugplatzareal von Lommis. Der Flugplatzperimeter des rechtskräftigen Zonenplans stimmt nicht mit dem ausgeschiedenen Perimeter des Sachplans Infrastruktur Luftfahrt SIL überein. Die Flugplatzzone wird mit der Revision auf den vom Bund vorgegebenen Perimeter angepasst. Die dezimierte Flugplatzzone umfasst nach der Umzoning das von den Flugplatzanlagen beanspruchte Areal einschliesslich dem Erweiterungsgebiet im Westen. Die umgezonten Flächen (Parzellen 1267,1280, 1281, 1632, 1284, 1285, 1316, 1318, 1313) werden zweckmässig der Landwirtschaftszone Lw zugewiesen. Die Umzoning erfolgt zwischen zwei Nichtbauzonen. Sie ist damit nicht relevant für die Zonenplanänderungstabelle und wird nicht aufgeführt in dieser.



Abbildung 135: Zonenplan Bestand

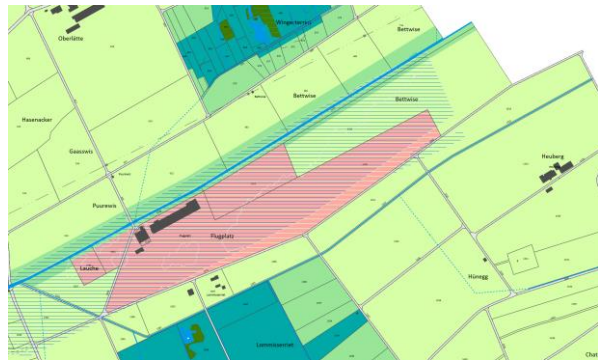


Abbildung 146: Zonenplan neu

### 5.3.2 Einzonungen

Die Einzonungen der Zonenplanrevision behandeln ausschliesslich Verlagerungen der Bauzone. Folgende Parzellen sind von den Einzonungen betroffen:

Nr.	Parzellen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Massnahme	Begründung
E1	755	35	Ls > W2	Optimierung der Bauzone
E2	1011, 1013	4723	Lw > WA2	Verlagerung der Bauzone, Betriebserweiterung



**Einzonung E1:** Die Einzonung der Fläche dient der Optimierung der Parzelle. Die Zonierung wird angepasst, damit die Parzelle eine bessere Bebaubarkeit erreicht. Es wird ein flächengleicher Abtausch vorgenommen. Die Landschaftsschutzzone bleibt in ihrer Dimension erhalten.

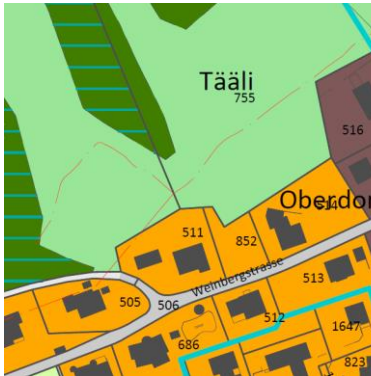


Abbildung 15: Zonenplan bestehend

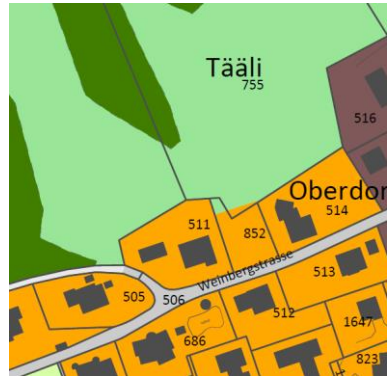


Abbildung 168: Zonenplan revidiert



Abbildung 19: Differenzplan

**Einzonung E2:** Diese Zonenplanänderung behandelt eine Verlagerung der Bauzone. Die in der Wohn- und Arbeitszone 2 liegende Fläche von 4723 m<sup>2</sup> wird an die Flurstrasse verlagert. Durch diese Verlagerung wird die Erweiterung des dort ansässigen Gewerbes ermöglicht. Von der Verlagerung sind zwei Parzellen betroffen.



Abbildung 20: Zonenplan bestehend

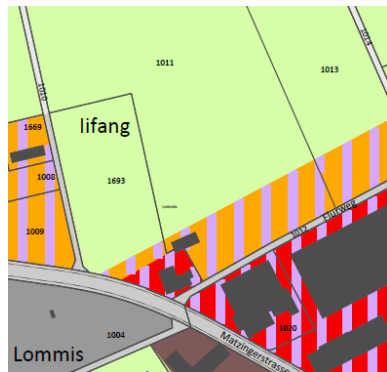


Abbildung 21: Zonenplan revidiert



Abbildung 22: Differenzplan

Der in der WA3 liegende Betrieb steht vor einer Weiterentwicklung. Die dafür benötigte Fläche soll mit der Verlagerung zur Verfügung gestellt werden. Für die Erweiterung liegt ein konkretes Projekt vor, welches aufzeigt wie die verlagerte Fläche genutzt wird.

**Betriebserweiterung Werkhof:** Die Betriebserweiterung sieht eine Erweiterung des Werkhofes auf den Parzellen 1011 und 1013 vor. Neben dem Werkhof ist ein Lagerplatz sowie eine Parkieranlage geplant. Der Lagerplatz soll optional mit einer offenen Lagerhalle ausgeführt werden können. Das Bauprojekt ordnet sich in der Dimension gut in die bestehenden Gewerbebauten ein.



Abbildung 173: Erdgeschoss mit Umgebung

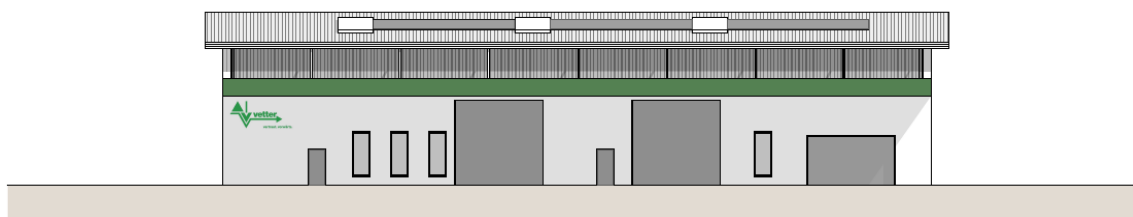


Abbildung 184: Ansicht Südfassade

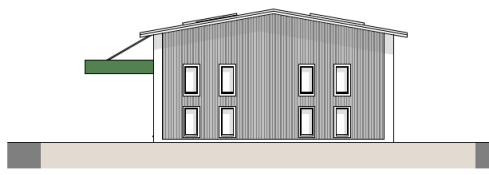


Abbildung 195: Ansicht Ostfassade

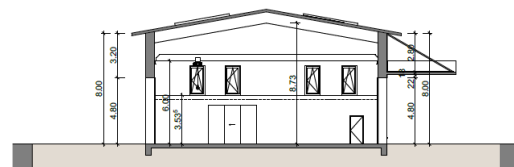
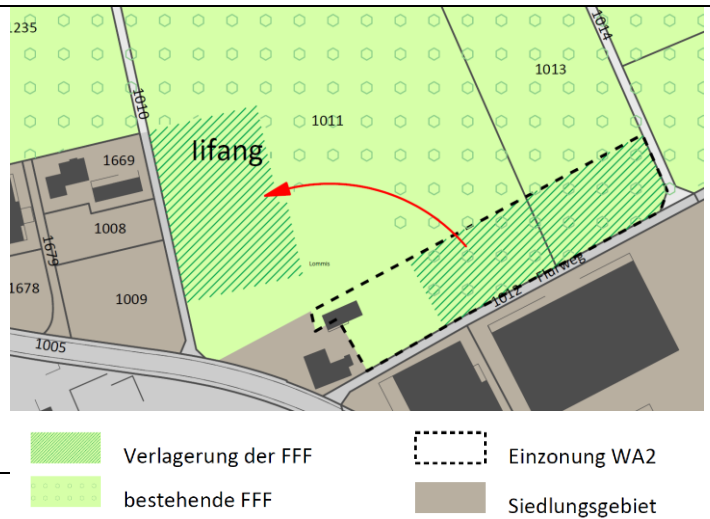


Abbildung 206: Querschnitt

**Fruchtfolgeflächen:** Durch die Einzonung werden die Fruchtfolgeflächen der Parzellen 1011 und 1013 um 3441 m<sup>2</sup> reduziert. Hierbei erfolgt jedoch ein flächengleicher Abtausch mit der ausgezonten Fläche, sodass an dieser Stelle neu 3'500 m<sup>2</sup> FFF festgelegt werden. Die Felder auf den Parzellen 1011 und 1013 werden identisch bewirtschaftet und weisen die gleiche Qualität auf. Dadurch kann eine, den Anforderungen entsprechende, Verlagerung der FFF vorgenommen werden.



### 5.3.3 Auszonungen

Da es sich bei den Einzonungen um Verlagerungen von Flächen handelt werden im Gegenzug Flächen ausgezont. Die Grösse der ein- bzw. auszuzonenden Flächen ist identisch, sodass insgesamt ein flächengleicher Abtausch vorgenommen wird.

Nr.	Parzellen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Massnahme	Begründung
A1	852	35	W2 > Ls	Optimierung der Bauzone
A2	1693	4723	WG2 > Lw	Verlagerung der Bauzone, Betriebserweiterung

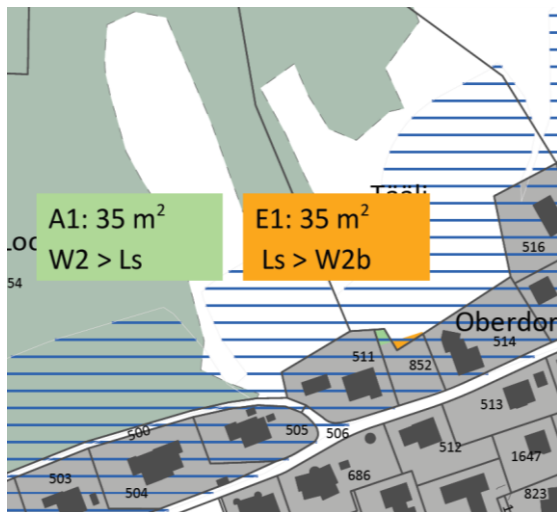


Abbildung 217: Auszonung, Differenzplan



Abbildung 228: Auszonung, Differenzplan

### 5.3.4 Fazit Um-, Ein- und Auszonungen

Die WMZ-Zonen werden in ihrer Dimension nicht verändert, da es sich lediglich um Verlagerungen handelt und die Ein- und Auszonungen einen identischen Flächenumfang haben. Mit den Um-, Ein- und Auszonungen wird auf die Bedürfnisse der Gemeinde und ihrer Bevölkerung eingegangen. Zum einen wurden die Zonen auf ihre Bebaubarkeit überprüft und wenn nötig daraufhin angepasst. Zum anderen wurden Entwicklungsmöglichkeiten und übergeordnete Vorgaben zu Verdichtung der Siedlungsfläche berücksichtigt. Im Sinne der inneren Verdichtung sollen die Potenziale innerhalb des Siedlungsgebiets ausgenutzt werden. Innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche sind sowohl Verdichtungs- als auch Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden.

### 5.4 Bauzonenabgrenzung

Die Trennung der Bauzone und Nichtbauzone ist ein Grundsatz gemäss dem RPG. Der Bauzonenrand der Gemeinde weist im Zonenplan verschiedene Widersprüche auf und stimmt nicht mit den örtlichen Gegebenheiten überein. Der Gemeinderat hat entschieden, dass nicht bewilligte Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone nicht durch nachträgliche Einzonungen legalisiert werden können. Demzufolge ist der rechtmässige Zustand im Baubewilligungsverfahren zu erreichen.

### 5.5 Gefahrenkarte

#### 5.5.1 Allgemein

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

Gemäss § 20 PBG werden die überlagerten Gefahrenzonen auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt. Die Integration der behördenverbindlichen Gefahrenkarte im Zonenplan hat das Ziel, die Gefahrengebiete grundeigentümerverbindlich festzulegen. Im Rahmen der Integration in den Zonenplan ist zu prüfen, ob mit raumplanerischen Massnahmen (Ein-, Um-, und Auszonung) Risiken minimiert werden können.

#### Wichtige Begriffe

##### erhebliche Gefährdung (Rot):

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

##### mittlere Gefährdung (Blau):

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

##### geringe Gefährdung (Gelb):

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

##### Restgefährdung (Gelbweiss):

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

##### keine Gefährdung (Weiss):

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

### Rutschungen:

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

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

### Hochwasser:

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

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

### Häufigkeit / Eintrittswahrscheinlichkeit:

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

<b>Häufigkeit</b>		<b>Eintretenswahrscheinlichkeit</b>	
in Worten	in Jahren	in Worten	in 50 Jahren
häufig	1 bis 30	hoch	100 bis 82%
mittel	30 bis 100	mittel	82 bis 40%
selten	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.

<b>Intensität am Beispiel Hochwasser</b>	<b>Wassertiefe</b>	<b>Fliessgeschwindigkeit</b> (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)

## **5.5.2 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. Nach folgenden Kriterien wurden die Konfliktgebiete bestimmt:

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

### **Analyse Konfliktgebiete**

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



### Raumplanerische Massnahmen

Nach der Analyse erfolgte eine Abwägung, ob mit raumplanerischen Massnahmen eine zweckmässige 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.

### 5.5.3 Evaluation Konfliktgebiete

Für das Gemeindegebiet sind 5 Konfliktgebiete erfasst worden, welche im Folgenden genauer umschrieben sind. Es zeigt sich, dass sich die Gefahrengebiete innerhalb der Bauzonenfläche hauptsächlich auf geringe bis mittlere Gefährdungen durch Rutschungen und Wasser beschränken.

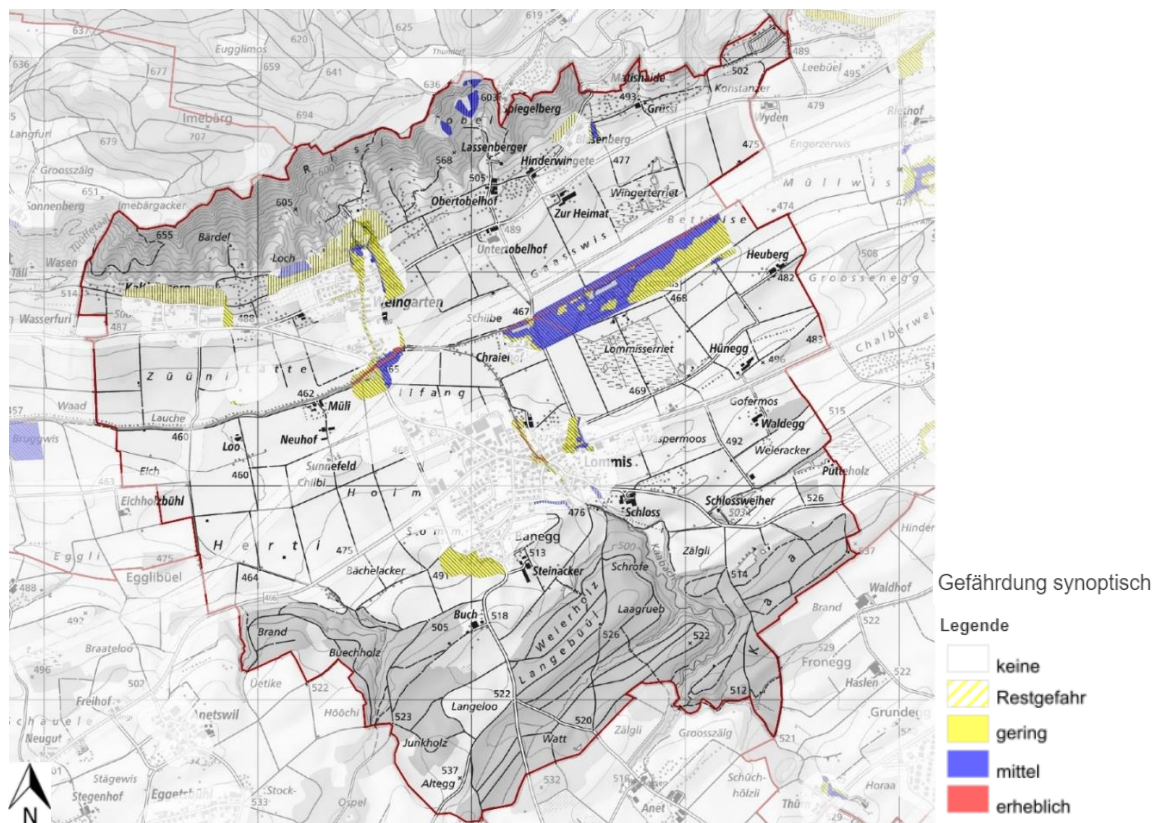
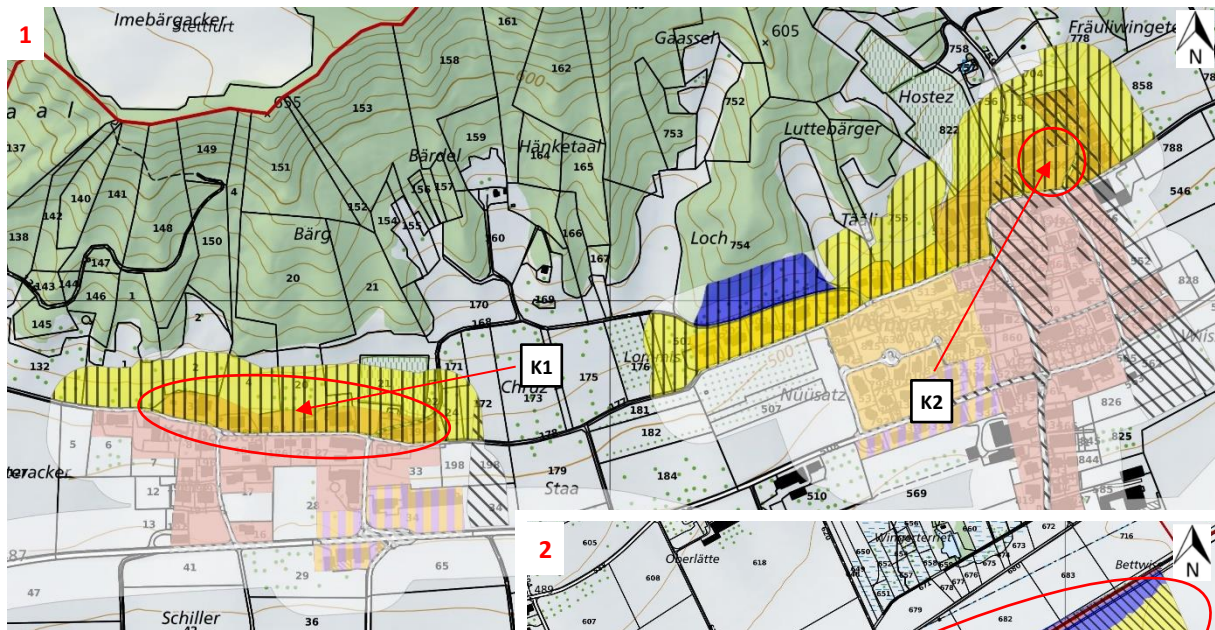


Abbildung 239: Übersicht Gefahrenkarte Gemeinde Lommis

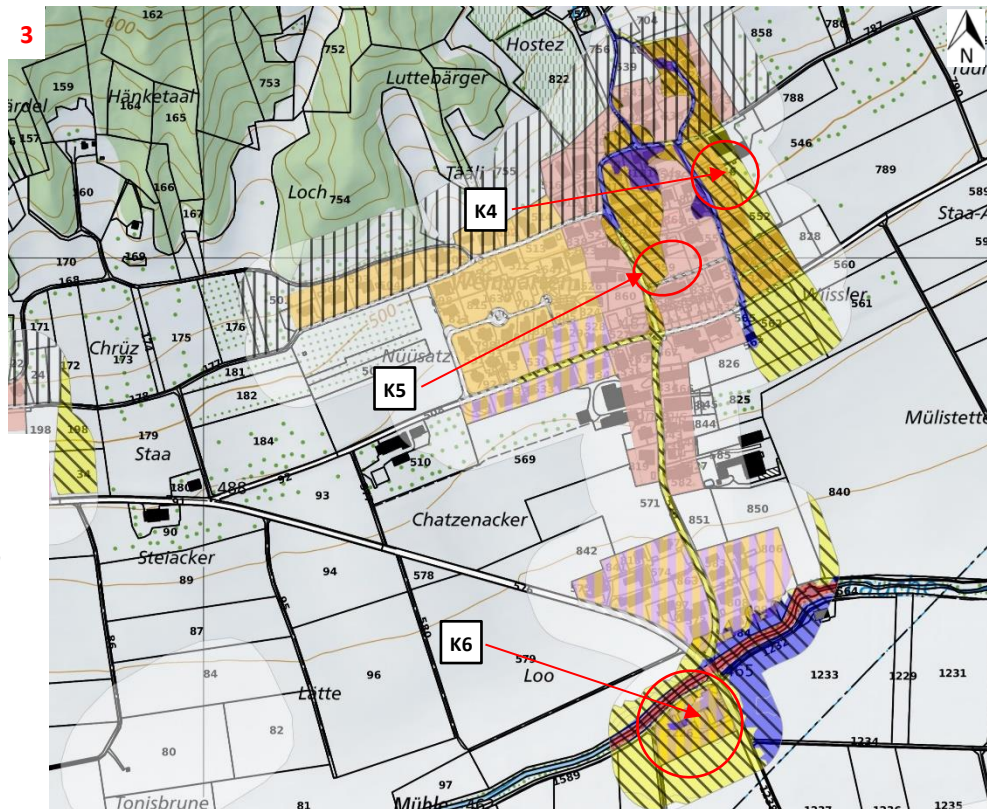
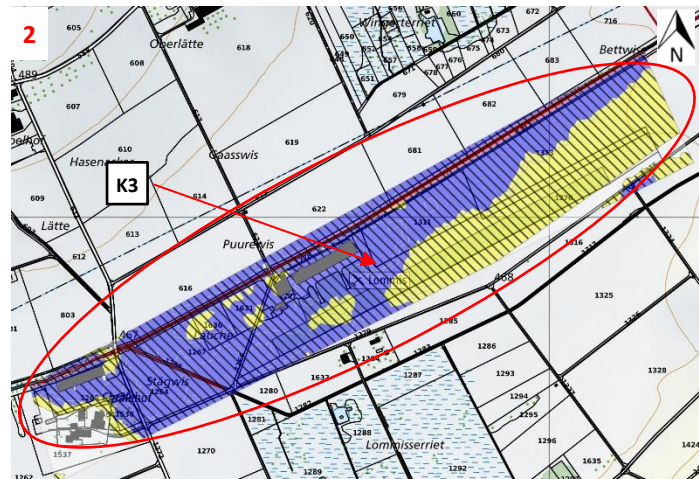




1 Gefahrenkarte mit Konfliktgebieten Rutschungen

2 Gefahrenkarte mit Konfliktgebieten Hochwasser (Flugplatz Lommis)

3 Gefahrenkarte mit Konfliktgebieten Hochwasser



- Legende
- Rutschung
  - Bodensee oder Thur
  - Wasser
  - keine
  - Restgefahr
  - gering
  - mittel
  - erheblich


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

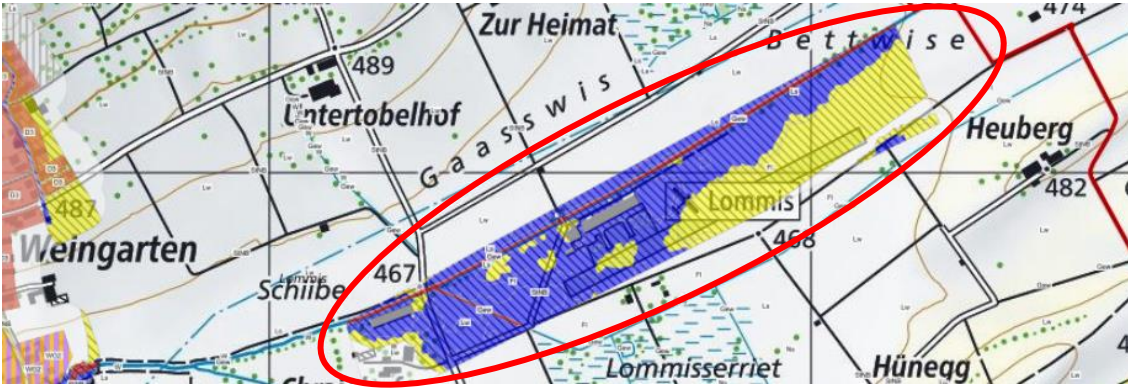
Mit einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise der Bäche können mit einfachen Massnahmen im Oberlauf die effektivsten Schutzmassnahmen erreicht werden. Mögliche Massnahmen werden im Technischen Bericht zur Gefahrenkartierung aufgezeigt und in die folgende Auflistung der Konfliktgebiete setzt als raumplanerischen Massnahmen überführt. Zudem ist der Bachunterhalt von grosser Bedeutung.


Bei den betrachteten Gebieten handelt es sich um weitgehend überbaute Bauzone, so dass planerische Massnahmen wie Um- und Auszonungen oder die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht wenig sinnvoll und sehr oft unverhältnismässig sind. Aufgrund der bereits bebauten Umgebung lässt sich schliessen, dass auch die noch unbebauten Grundstücke mit den geeigneten Objektschutzmassnahmen (Nachweis im Baubewilligungsverfahren) bebauen lassen.

<b>Gebiet K1; Kalthäusern</b>	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<b>Rutschung (Gefährdung gering)</b>
<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfzone D3</li> <li>• Weitgehend überbautes Gebiet, Baulücken</li> <li>• Best. Nutzung: Wohnen und Arbeiten</li> <li>• Geringe Gefahr infolge Rutschung</li> <li>• Objektschutzmassnahmen bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nein</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Massnahmen gemäss Szenarienblatt permanente Rutschungen, Lommis: LOM-pRu_01</li> </ul>



Gebiet K2; Weingarten	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b> 	
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>   <b>Raumplanerische Massnahmen</b>  <b>Ausführliche Beurteilung Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<b>Rutschung (Gefährdung gering)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfzone D3</li> <li>• Weitgehend überbautes Gebiet, Baulücken</li> <li>• Best. Nutzung: Wohnen und Arbeiten</li> <li>• Geringe Gefahr infolge Rutschung</li> <li>• Objektschutzmassnahmen bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> <li>• nein</li> <li>• Massnahmen gemäss Szenarienblatt permanente Rutschungen, Lommis: LOM-pRu_01</li> </ul>

Gebiet K3; Flugplatz	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b> 	
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>   <b>Raumplanerische Massnahmen</b>  <b>Ausführliche Beurteilung Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<b>Hochwasser (Gefährdung mittel, gering)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Spezialbauzone Sp</li> <li>• Flugplatz</li> <li>• Geringe Gefahr infolge Hochwasser</li> <li>• Objektschutzmassnahmen bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> <li>• nein</li> <li>• Massnahmen gem. techn. Bericht Lommis: Szenarienblatt Schwachstellenanalyse und Szenarienbeschreibung Lauche</li> </ul>

<b>Gebiet K4; Weingarten, Oberdorf</b>	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	
	
<p><b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b></p>	<p><b>Hochwasser (Gefährdung gering)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfzone D3</li> <li>• Weitgehend überbautes Gebiet, Baulücken</li> <li>• Best. Nutzung: Wohnen und Arbeiten</li> <li>• Geringe Gefahr infolge Hochwasser</li> </ul>
<p><b>Raumplanerische Massnahmen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Objektschutzmassnahmen bei Baueingabe</li> <li>• Wasserbauliche Massnahmen zur Behebung der Schutzdefizite (Schwemmholzrechen oberhalb Einlauf, Einlaufbauwerk)</li> <li>• Kapazitätserhöhung am Einlauf und Gerinne</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<p><b>Ausführliche Beurteilung</b></p> <p><b>Technische und organisatorische Massnahmen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nein</li> <li>• Massnahmen gem. techn. Bericht Lommis: Szenarienblatt Schwachstellenanalyse und Szenarienbeschreibung Bach BP 598</li> </ul>

<b>Gebiet K5; Weingarten, Oberdorf</b>	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	
	
<p><b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b></p>	<p><b>Hochwasser (Gefährdung gering)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfzone D3</li> <li>• Weitgehend überbautes Gebiet, Baulücken</li> <li>• Best. Nutzung: Wohnen und Arbeiten</li> <li>• Geringe Gefahr infolge Hochwasser</li> </ul>
<p><b>Raumplanerische Massnahmen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Objektschutzmassnahmen bei Baueingabe</li> <li>• Wasserbauliche Massnahmen zur Behebung der Schutzdefizite (Schwemmholzrechen oberhalb Einlauf, Einlaufbauwerk)</li> <li>• Kapazitätserhöhung am Einlauf und Gerinne</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<p><b>Ausführliche Beurteilung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nein</li> </ul>

<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Massnahmen gem. techn. Bericht Lommis: Szenarienblatt Schwachstellenanalyse und Szenarienbeschreibung Bach BP 598</li> </ul>
---	---

<b>Gebiet K5; Matzingerstrasse</b>	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	
<p><b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b></p> <p><b>Raumplanerische Massnahmen</b></p> <p><b>Ausführliche Beurteilung</b></p> <p><b>Technische und organisatorische Massnahmen</b></p>	<p><b>Hochwasser (Gefährdung mittel, gering)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohn und Gewerbezone 2</li> <li>• Best. Nutzung Gewerbe</li> <li>• Mittlere und geringe Gefahr infolge Hochwasser</li> <li>• Objektschutzmassnahmen bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> <li>• nein</li> <li>• Massnahmen gem. techn. Bericht Lommis: Szenarienblatt Schwachstellenanalyse und Szenarienbeschreibung Lauche</li> </ul>

## 6 Baureglement

Basierend auf dem bisherigen Baureglement (Grundfassung: RRB Entscheid Nr. 1043 vom 22. Dezember 1998, Änderungen: DBU-Entscheid Nr. 23 vom 08. März 2012) wurde unter Beachtung der gültigen Gesetzgebung und Rechtsprechung ein neues Baureglement (BauR) erarbeitet. Aufgrund der Bewilligungspraxis wurden einzelne Vorschriften angepasst oder neu erlassen. Insbesondere wurden die neuen Baubegriffe gemäss der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe IVHB aufgenommen, was zu Anpassungen einzelner Massvorschriften führte. Ebenfalls wurde der Zonenkatalog der revidierten PBV und basierend auf der Struktur des Datenmodells gemäss ÖREB-Kataster angepasst. Die Gliederung des BauR wird weitgehend beibehalten. Es wurde aber versucht, das BauR möglichst schlank zu halten. Zentrale Herausforderungen bilden dabei:

- die Gewährleistung und Überführung des Bestandes in einen rechtmässigen Zustand;
- die Wahl und die Umsetzung der Nutzungsziffer (Ablösung der Ausnützungsziffer);
- eine zweckmässige / verständliche Regelung der Höhen und Flächen von Bauten, unter Beachtung einer guten Gestaltung;
- eine zweckmässige Vereinheitlichung und Vereinfachung der übrigen Bauvorschriften.

Die wesentlichen Änderungen zwischen dem alten und revidierten BauR sind nachfolgend aufgeführt:

Abschnitt/Artikel im BauR	Grundlage	Änderung
<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b>	PBG	Neu: Zuständigkeit der Gemeindebehörde
<b>II Zonenvorschriften</b>	PBV / IVHB	Zonenbezeichnungen, Zoneneinteilung gemäss Beschrieb PBV
A. Allgemeines (Masstabelle)		Neu: Dichtemass GFZ, Höhenmasse Fassaden- / Gesamthöhe
B. Bauzonen	PBG / PBV	Zonenzweck gemäss Beschrieb PBV Diverse Präzisierungen Redaktionelle Anpassungen
C. Landwirtschaftszonen	RPG / RPV / PBG / PBV	Zonenzweck gemäss Beschrieb PBV Redaktionelle Anpassungen
D. Schutzzonen	PBG / PBV / NHG	Zonenzweck gemäss Beschrieb PBV Redaktionelle Anpassungen
E. Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen	PBG / PBV	Zonenzweck gemäss Beschrieb PBV Diverse Präzisierungen
F. Überlagernde Zonen	PBG / PBV	Zonenzweck gemäss Beschrieb PBV Redaktionelle Anpassungen Neu: Gefahrenzone
<b>III. Bauvorschriften</b>		
A. Massvorschriften	PBV / IVHB	Anpassungen an IVHB und Präzisierungen
B. Ausstattung	PBG / PBV / SN-Normen	Anpassung von Parkierung und Kehrachtsammelstelle, Anforderungen Grundstückzufahrten Neu: Parkierung für Zweiräder und Kinderwagen
C. Weitere Bauvorschriften		Neu: Nebennutzflächen
<b>IV. Gestaltungsvorschriften</b>		
A. Allgemeine Gestaltungsvorschriften	PBG / PBV	Diverse Ergänzungen und Präzisierungen weniger restriktive Gestaltungsvorschriften
B. Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorf- und Weilerzone	PBG / PBV	Anpassungen an IVHB und Präzisierungen Neu: Abbruchbewilligung
C. Umgebungsgestaltung	PBG / PBV	Diverse Ergänzungen und Präzisierungen Neu: Künstliche Beleuchtung
<b>VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen</b>		Redaktionelle Anpassungen Neu: Übergangsbestimmungen
<b>Anhang</b>		Neu: Liste der wichtigsten Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien, Abkürzungen

## 6.1 Allgemeine Bestimmungen

Die allgemeinen Bestimmungen werden auf das Wesentliche reduziert. Neu wird das BauR mit dem Art. 3 Zuständigkeiten ergänzt.

## 6.2 Zonenvorschriften

### 6.2.1 Zoneneinteilung

Die bisherige Zoneneinteilung unterschied nur Zonen des Baugebietes, Nichtbaugebietes, übriger all-gemeinverbindlicher Inhalt und Zonenüberlagerungen. Neu wird die Zoneneinteilung den Zonenbe-zeichnungen, welche den Vorgaben des PBG und PBV entsprechen, angepasst.

### 6.2.2 Masstabelle

In der Masstabelle sind die Nutzungsziffern, Höhenmasse (Fassaden- und Gesamthöhe), Grenzab-stände sowie Gebäudelängen der Bauten und Anlagen übersichtlich zusammengefasst. Der Vergleich zu den bestehenden Massen ist im Anhang H abgebildet.

Die Bestimmungen zur Nutzungsziffer und Massen wurde unter Berücksichtigung von Umrechnungs-faktoren, neuen Definitionen gemäss IVHB und der bisherigen Masse vorgenommen. Dabei wurde ten-denziell so gerundet, dass möglichst keine zusätzlichen Einschränkungen gegenüber den bisherigen Regelungen entstehen.

**Dichtemass:** Im Rahmen der Einführung der IVHB wurde die Ausnützungsziffer AZ durch andere Dich-teziffern ersetzt. Im Vordergrund stehen die Geschossflächenziffer GFZ und die Baumassenziffer BMZ. Weitere Dichteziffern wie die Überbauungs- und Grünflächenziffer kommen in Wohn- und Mischzonen eher weniger zum Einsatz.

Die Gemeinde Lommis hat sich dazu entschieden, die Ausnützungsziffer (AZ) in den Wohnzonen, sowie den Wohn- und Arbeitszonen durch die Geschossflächenziffer (GFZ) gemäss IVHB zu ersetzen.

In den übrigen Bauzonen entfallen die Nutzungsziffern. Die Bebauungsdichte wird dort durch die Grenzabstände, Längen- und Höhenmasse bestimmt. Die Arbeitszonen und Zonen für öffentliche Bau-ten und Anlagen sollen so bebaut werden, dass die Funktionalität der Bauten und Anlagen dem Betrieb entspricht und die Bauzone künftig besser genutzt wird.

In den Dorfzonen wird auf die Festlegung der Nutzungsdichte verzichtet, weil sie weitgehend überbaut sind, die Gebäudemasse eine hinreichende Begrenzung der realisierbaren Nutzung ergeben und sie den Nachbarschutz gewährleistet. Wenn die Gebäudemasse eine höhere Nutzung ermöglichen als mit einer Nutzungsbeschränkung, ist das im Sinne der inneren Verdichtung erwünscht und soll erlaubt sein. Der Erhalt und die schonende Weiterentwicklung, d.h. die konkrete Form und Stellung von Bau-ten werden höher gewichtet als eine Nutzungsziffer.

**Höhenmasse:** Die bekannten Masse der Gebäude- und Firsthöhe werden mit der Einführung der IVHB durch die Begriffe Fassadenhöhe und Gesamthöhe ersetzt. Die Problematik bei den Höhenregelungen der IVHB sind,

- dass es so viele verschiedene Kombinationen (differenziert nach Dachform) gibt;
- dass man bei der Messweise Fassadenhöhe und Gesamthöhe nicht vom gleichen Messpunkt ausgeht;
- dass die Auswirkungen auf die architektonische Gestaltung nicht absehbar sind.

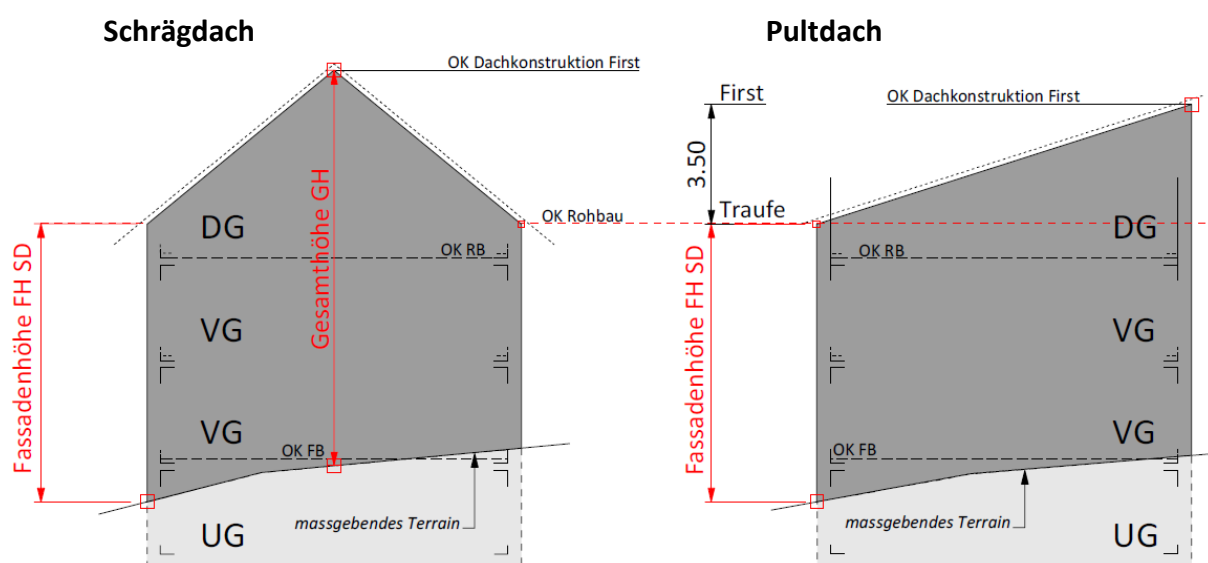
Insbesondere das architektonisch wertvolle Verhältnis von Fassade zu Dachfläche (geregelt mit Ge-bäude- und Firsthöhe) wird mit der IVHB-Regelung der Fassaden- und Gesamthöhe aufgehoben. Auf-grund des unterschiedlichen Messpunktes wird die Bauform stark vom massgebenden Terrain abhän-gig, was zu unerwünschten Auswirkungen führen kann.



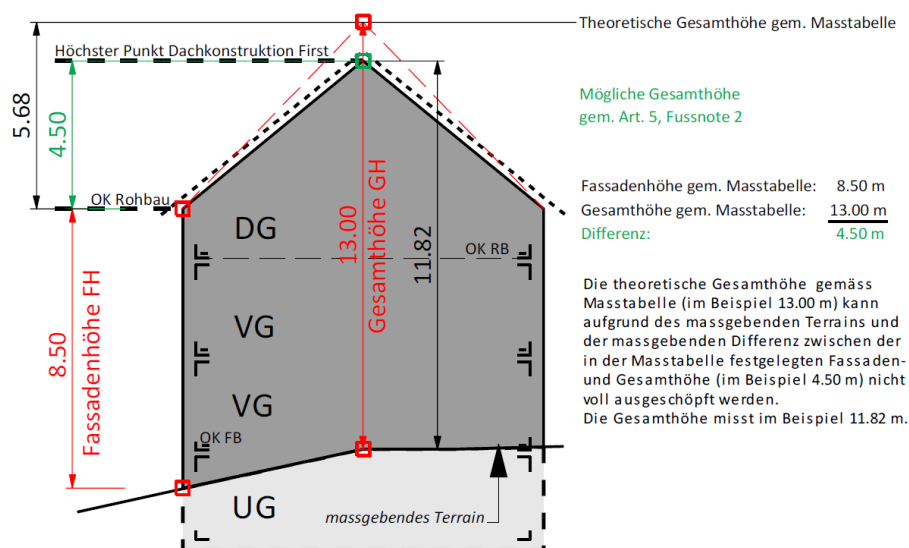
Aus den nachfolgend aufgeführten Skizzen, welche auch im Anhang des BauR zu finden sind, ist die Anwendung und Auslegung der Messweise erläutert und sollen der Bauverwaltung bei der Prüfung von Baugesuchen zur Hilfe stehen.

Im Baureglement wird neu die Fassadenhöhe sowie die Gesamthöhe geregelt. Für Schrägdachbauten (Satteldächer, Walmdächer usw.) ist die Fassadenhöhe auf der Traufseite am tiefsten Punkt des massgebenden Terrains zu messen. Das Mass der Differenz zwischen der Fassadenhöhe auf der Traufseite und der Gesamthöhe gemäss Masstabelle (Beispiel 3.50 m) geht der theoretischen Gesamthöhe vor (14.50 m). D.h. die Differenz zwischen Traufe und First kann maximal der Differenz der in der Masstabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe betragen.

Bei Pultdächern gilt die Fassadenhöhe an der Traufseite. Die Mögliche Bauhöhe ist aufgrund der kleinen und grossen Kniestockhöhe definiert.



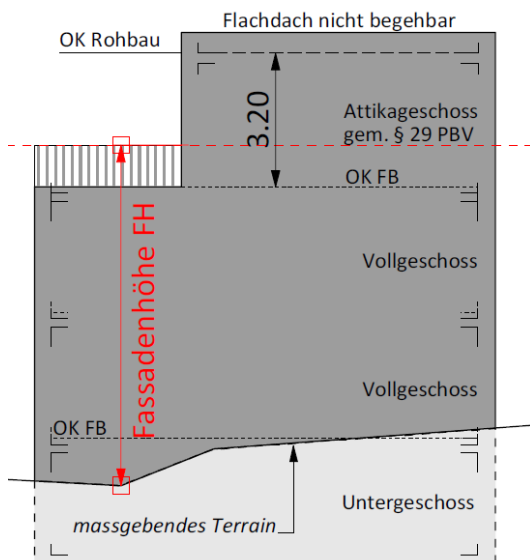
Das Mass der Differenz zwischen der Fassadenhöhe an der Traufseite und der Gesamthöhe gemäss Masstabelle (Beispiel 4.50 m) geht der theoretischen Gesamthöhe (13.00 m) vor. D.h. die Differenz zwischen Traufe und First kann maximal der Differenz der in der Masstabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe betragen.





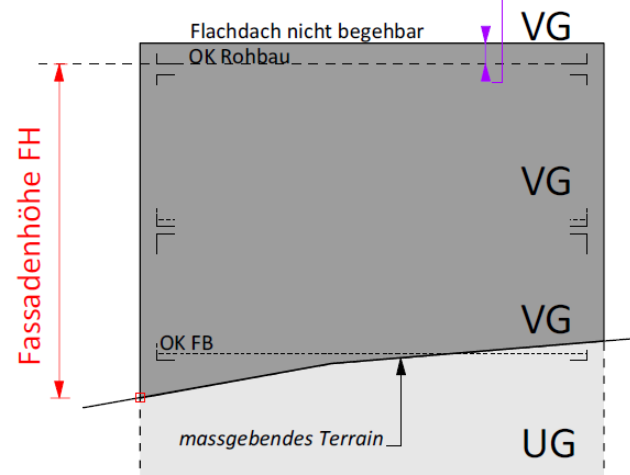
Bei Flachdachbauten darf die Höhe von Attikageschossen (gem. § 29 PBV) 3.20 m nicht überschreiten.

### Flachdach mit Attikageschoss



### Flachdach ohne Attikageschoss

Die Brüstungshöhe ab Oberkant Fassadenhöhe ist auf das nötige, funktionelle Mass zu beschränken. Richtmass 0.50 m



**Grenzabstände Hauptbauten:** Die bestehenden Grenzabstände wurden überprüft und teilweise neu festgelegt, um die Abstände zu vereinheitlichen und zweckmäßige Masse festzulegen. Eine wesentliche Änderung stellt die Regelung des grossen Grenzabstands bei den Wohnzonen bzw. Wohn- und Arbeitszonen und Arbeitszonen Gewerbe dar. Dieser entspricht gemäss rechtsgültigem BauR dem doppelten des kleinen Grenzabstands. Neu beträgt der grosse Grenzabstand das Anderthalbfache des kleinen Grenzabstands. Dies zur Verbesserung der Verdichtungsmöglichkeiten.

**Gebäudelängen:** Die maximalen Gebäudelängen bleiben mehrheitlich bestehen. Ausnahmen sind die Dorfzone 3, in welcher die Gebäudelänge von 35 m auf 40 m erhöht wird und die Arbeitszone Gewerbe. In dieser wird die maximale Gebäudelänge von 50 m auf 60 m erhöht. (siehe Anhang, Vergleich Mastabelle Alt – Neu)

### 6.2.3 Bauzonen

Im Sinne einer optimalen Nutzung der Innenentwicklungspotenziale ist es generell wichtig, dass die zonengemässen Nutzungspotenziale im Grundsatz genutzt werden. Ziel der Bauzonenvorschriften ist es daher, insbesondere auch auf eine Mindestnutzung gemäss jeweiligem Zonenzweck hinzuwirken. Es geht dabei darum, eine Mindestdichte zu gewährleisten und eine zonengerechte Volumetrie sicherzustellen.

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

**Dorfzonen:** Die Dorfzonen weisen eine Schutzfunktion auf, in welcher vor allem der Bestand und das Ortsbild massgebend sind. Die bauliche Dichte und Einpassung von Neu- und Umbauten hat sich daher am Bestand zu orientieren. Das zulässige Volumen ist aufgrund der konkreten Situation vor Ort und unter Berücksichtigung des Umfeldes über die Masse im BauR zu regeln. Durch die Gebäudelänge so-

wie die Fassaden- und Gesamthöhe ist die Nutzungsdichte bzw. das Volumen zusammen mit der Zonenvorschrift ausreichend geregelt. Auf die Festlegung einer GFZ in den Dorfzonen kann daher verzichtet werden.

#### **6.2.4 Weitere Nichtbauzonen**

Die Gemeinde Lommis weist mit der Zone Flugplatz Fp eine weitere Zone ausserhalb der Bauzone aus. Die Flugplatzzone ist eine Nutzungszone im Sinne Art. 18 RPG. Sie fällt im kantonalen Zonenkatalog unter die Kategorie weiterer Zonen ausserhalb der Bauzonen gehört unter die Zone Flugplatzflächen ausserhalb der Bauzonen. Die Flugplatzzone umfasst den Flugplatzperimeter gemäss dem Sachplan Infrastruktur Luftfahrt SIL. Innerhalb der Zone ist der Betrieb eines Flugplatzes zulässig. Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die mit dem Flugbetrieb örtlich und funktional in einem direkten Zusammenhang stehen. Für die Zonen gelten die übergeordneten Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Luftfahrt (LFG), der Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (VIL) sowie der Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL).

#### **6.2.5 Überlagernde Zonen**

**Gefahrenzone:** Die Kantonale Gefahrenkarte wird neu in den Zonenplan integriert und entsprechend im Baureglement aufgeführt. Siehe Kapitel 5.4.

### **6.3 Bauvorschriften**

#### **6.3.1 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen**

Die Regelungen betreffend Grenzabstände sind detaillierter und dadurch für Bauherren wie auch für die Gemeindebehörde verständlicher bzw. besser umzusetzen. Die unterschiedlichen Bauten und Anlagen und die Terrainveränderungen weisen anhand ihres Einflusses auf die Nachbarparzelle verschiedenen grosse Grenzabstände auf.

### **6.4 Ausstattung**

#### **6.4.1 Parkierung für Fahrzeuge**

Bei Wohnbauten wurde die Anzahl Parkfelder vereinheitlicht. Für alle Ein- und Mehrfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser sowie Doppel und Reiheneinfamilienhäuser sind 2 Parkfelder je Wohnung zu erstellen. Ausnahme bilden die Kleinwohnungen bis zu 40 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF). Diese müssen den Nachweis für ein Parkfeld erfüllen. Dadurch müssen für Wohnungen von Ein-Personen-Haushalte nicht wie bisher zwingend 2 Parkfelder erstellt werden.

Pro drei Wohnungen ist bei Mehrfamilienhäusern ein zusätzliches Parkfeld zu erstellen. Diese zusätzlichen Parkfelder sind den Besuchern vorbehalten.

Ab 10 Parkfeldern erfolgt die Parkierung in der Regel unterirdisch.

Die Garageneinfahrten werden nicht als Parkfelder angesehen. Sie werden somit nicht angerechnet.

Die minimale Anzahl Parkierung für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe richtet sich neu nach der gültigen VSS-Norm (SN 640 281). Dadurch wird zwischen den verschiedenen Gewerbebetrieben unterschieden und auf die tatsächliche Nutzung abgestimmt.

#### **6.4.2 Grundstückzufahrten**

Die Grundstückzufahrten sind neu gemäss der jeweils gültigen VSS-Norm zu realisieren.

### **6.4.3 Parkierung für Zweiräder und Kinderwagen**

Um den Fahrradverkehr zu fördern und für Familien qualitätsvolle Wohnsituationen zu schaffen, sind bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen gut beleuchtete und gut zugängliche Abstellanlagen oder Einstellräume für Zweiräder, Kinderwagen und dergleichen zu erstellen. Der Bedarf an den Parkfeldern wird unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm berechnet.

### **6.4.4 Spiel- oder Freizeitflächen**

Bei der Ausführung von Spielplätzen und Freizeitflächen ist der Bestimmung § 86 PBG nachzukommen.

### **6.4.5 Kehrachtsammelstelle**

Für Kehrachtsammelstellen werden die Anforderungen erhöht, in dem sie sich neu optisch gut in die Umgebung einzuordnen haben.

### **6.4.6 Schneefänge**

Aus Sicherheitsgründen wird verlangt, dass bei Schrägdächern ab 25° Neigung, die auf Strassen, Wege, Trottoirs oder Vorplätze ausladen, Schneefänge anzubringen sind.

## **6.5 Weitere Bauvorschriften**

### **6.5.1 Nebennutzflächen**

Um qualitativ gute Wohnverhältnisse zu schaffen, sind in Mehrfamilienhäusern den Wohnungen zugehörige Abstellräume von mindestens 8% der jeweiligen Geschossfläche zu erstellen.

## **6.6 Gestaltungsvorschriften**

### **6.6.1 Allgemeine Gestaltungsvorschriften**

Beim Artikel 'Gesamtwirkung' geht es einerseits darum, schlechte und beeinträchtigende Gestaltung zu verhindern, ohne gleichzeitig den Spielraum für gute, zeitgemässe und innovative Bau- und Aussenraumgestaltung einzuschränken. Andererseits soll aber auch der Erhaltung des Ortsbildes Rechnung getragen werden. Der Artikel weist hauptsächlich eine sensibilisierende Wirkung auf. Er enthält generelle Bestimmungen, die bei schlechten Lösungen auch als „Notbremse“ angewendet werden können. Bei Flachdachbauten sind nichtbegehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung über 40 m<sup>2</sup> Fläche gesamthaft extensiv zu begrünen, soweit sie nicht energetisch genutzt werden.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen. Entsprechend dürfen sie in der Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf in der Regel die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie dürfen senkrecht gemessen maximal bis 0.50 m unter die Firstlinie reichen.

### **6.6.2 Gestaltungsvorschriften für Dorfzonen**

Für die Dorfzonen gelten gegenüber den allgemeinen Gestaltungsvorschriften strengere Vorschriften bzw. detailliertere Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung, um eine besonders sorgfältige Eingliederung von Neubauten in das Ortsbild gewährleisten zu können. Gegenüber den bisherigen Vorschriften sind die Regelungen verständlicher formuliert und präzisiert.

Bei der Fassadengestaltung ist auf grelle und auffallende Farben sowie reflektierende Materialien zu verzichten.

Neu sind zudem für Klein- und Anbauten Flachdächer zulässig.

Die Dächer und Dachaufbauten sind vorzugsweise mit Ziegeln in traditionellen Farben einzudecken. Für Klein- und Anbauten sind auch Flachdächer sowie andere dunkle Bedachungsmaterialien zulässig. Die Dimension der Dachaufbauten wird für die Dachgestaltung in der Dorfzone mit einer Maximallänge von  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge festgesetzt. Im Rahmen der inneren Verdichtung ist die Maximallänge vertretbar.

Die maximale Ausdehnung der Dachflächenfenster wurde erhöht. Das Lichtmass der einzelnen Dachflächenfenster darf 1.0 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

### **6.6.3 Terraingestaltung**

Die Anforderungen an die Terraingestaltung wurden präzisiert und ergänzt. Insbesondere sollen sich Stützbauwerke besser einordnen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen zurückhaltend angewendet werden. Mit festgelegten Massen werden weiter klare Grenzen aufgezeigt und nicht wie bisher sehr offengehalten.

Die Gesamtwirkung des Freiraumes ist ebenso bedeutend wie die Gestaltung der Bauten an sich und bedarf einer sorgfältigen Projektierung und Pflege. Insbesondere mögliche Zwischenräume können durch entsprechende Ausgestaltung und Bepflanzung, Begrünung usw. ökologische Funktionen übernehmen und massgebend zur Wohn- und Lebensqualität beitragen. Entsprechend beinhaltet das Baureglement nebst der Terraingestaltung auch ein Artikel zur Bepflanzung.

### **6.6.4 Künstliche Beleuchtung**

Lichtimmissionen stellen heute immer mehr eine negative Beeinträchtigung für die Umgebung dar. Es ist daher angezeigt, eine mögliche Beeinträchtigung durch Massnahmen an der Quelle vorsorglich zu begrenzen. Die SIA-Norm 491 bildet dafür eine gute und anerkannte Grundlage.

Weitere Erläuterungen und Skizzen zum BauR sind im Anhang zu diesem auffindbar. Er beinhaltet die Masse und Messweisen gemäss dem PBG, PBV und IVHB, sowie die Regelungen zu den Abständen (Strassen, Wald, Gewässer).

## 7 Zielerreichung und Interessenabwägung

### 7.1 Umsetzung der kommunalen Planungsziele

Die mit der Gemeinde erarbeiteten Planungs- und Entwicklungsziele gemäss Kapitel 3 werden mit der Ortsplanungsrevision umgesetzt.

Mit den Massnahmen zur inneren Entwicklung werden die Ziele hinsichtlich der Siedlungsentwicklung umgesetzt. Die Gemeinde soll massvoll wachsen können, jedoch ohne Ausdehnung des Siedlungsgebietes. Das Richtplangebiet steht für eine mögliche Erweiterung der Siedlungsgebiete nach fortgeschrittener Innenentwicklung und erreichter Auslastung gemäss dem KRP bereit. Das bestehende Richtplangebiet eignet sich am meisten für eine Erweiterung des Siedlungsgebietes, auch wenn es knapp ausserhalb des Einzugsgebietes des ÖV liegt. Wie im Kapitel kommunaler Richtplan detailliert aufgeführt, eignet sich das Gebiet aus raumplanerischer Sicht.

Beim Verkehr liegt der Schwerpunkt hauptsächlich auf der Verkehrssicherheit. Diese wird mit den im Richtplan angeordneten Massnahmen erhöht. Mit diesen Massnahmen wird die Wohn- und Lebensqualität für die Bewohner im Allgemeinen gefördert.

Die Landschaft wird in ihrem Umfang und in ihrer Qualität erhalten und geschützt sowie durch gezielte Massnahmen aufgewertet und gefördert.

Die Gemeinde strebt eine umweltbewusste und umweltschonende Entwicklung an, indem sie diese Art der Energiegewinnung fördert.

### 7.2 Umsetzung Vorgaben Bund

Stehen gemäss dem Art. 3 der Raumplanungsverordnung des Bundes (RPV) den Behörden bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, sind die Interessen gegeneinander abzuwiegen.

#### 7.2.1 Raumplanungsgesetz RPG

**Haushälterische Nutzung des Bodens:** Die Bauzonen wurden auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre abgestimmt. Mit Massnahmen zur Innenentwicklung wird zudem eine Verdichtung im Sinne der haushälterischen Nutzung des Bodens angestrebt. Zum einen werden die Massnahmen in der kommunalen Richtplanung festgesetzt, unter anderem mit der Ausscheidung der Innenentwicklungs- und Umnutzungsgebiete. Zum anderen werden mit der Revision des Baureglements die Vorgaben zur Verdichtung des Siedlungsgebietes aufgenommen. Es werden bei Bauvorhaben massgebend, auf die Zonentypen angepasste höhere Dichten in den Wohn- und Wohn- und Arbeitszonen ermöglicht. Die Gemeinde ist bemüht, die im kommunalen Richtplan festgesetzten Massnahmen umzusetzen. Ihr kommt eine wichtige, unterstützende und informierende Komponente zu.

**Ordnung der Besiedlung:** Mit der Revision wird eine klare Trennung vom Baugebiet und Nichtbaugebiet geschaffen. Die Siedlungsentwicklung erfolgt innerhalb der bestehenden Bauzone in geeigneten Gebieten. Die kantonal festgesetzte Siedlungsbegrenzung wird berücksichtigt.

#### 7.2.2 Fruchtfolgeflächen

Die Fruchtfolgeflächen bleiben trotz den Zonenplanänderungen in ihrer Dimension erhalten. Durch eine Verlagerung sind allerdings ca. 3'400 m<sup>2</sup> Fruchtfolgeflächen betroffen. Folgende Tabelle zeigt die durch die Einzonung und daraus erfolgende Kompensation betroffenen Flächen.

Parz. Nr. Einzonung	betroffene FFF-Fläche in m <sup>2</sup>	rechtsgültige Zone	neue Zone
1011	1'684	Landwirtschaftszone	Wohn- und Gewerbezone 2
1013	1'709	Landwirtschaftszone	Wohn- und Gewerbezone 2
<b>Total</b>	<b>3'393</b>		

Parz. Nr. Kompensation	neue FFF-Fläche in m <sup>2</sup>	rechtsgültige Zone	neue Zone
1011	3'400	Wohn- und Gewerbezone 2	Landwirtschaftszone

Mit der Kompensation wird eine qualitativ gleichwertige Fläche den Fruchtfolgeflächen wieder zugeordnet. Teile der bestehenden Fruchtfolgeflächen werden heute nicht als solche genutzt. Daher ist die Kompensation im Bezug zu der Nutzung der FFF vorteilhaft. Durch die Kompensation der Fruchtfolgeflächen wird die der Erhalt dieser im Sinne vom Art. 3 RPG verfolgt.

- Betroffene FFF
- Standort neue FFF
- Fruchtfolgeflächen



Abbildung 30: Kompensation Fruchtfolgeflächen

### 7.2.3 Verkehr, Infrastruktur Luftfahrt SIL

Der im Gemeindegebiet befindliche Flugplatz Lommis ist gemäss dem Sachplan für Infrastruktur Luftfahrt als Flugfeld ausgewiesen. Der Sachplan wurde berücksichtigt. Der Betrieb wird im bisherigen Rahmen weitergeführt. Der Flugplatzperimeter wurde gemäss dem Sachplan SIL angepasst.

### 7.2.4 Natur- und Heimatschutzgesetz NHG

Das Natur- und Heimatschutzgesetz wurde bei der Revision der Ortsplanung berücksichtigt. Der im Dezember 2006 genehmigte Schutzplan der Gemeinde wurde berücksichtigt. Dieser ist im Rahmen einer Revision zu überprüfen und zu aktualisieren. Die bestehenden geschützten Natur- und Kulturobjekte wurden in die kommunale Richtplanung aufgenommen.

### 7.2.5 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler BLN

Der Immenberg ist als BLN-Gebiet ausgeschieden. Das Inventar wurde berücksichtigt. Es sind keine Änderungen innerhalb des Perimeters vorgesehen, die Auswirkungen auf die Schutzziele haben könnten.

### 7.2.6 Lärmschutzverordnung

In der Revision der Nutzungsplanung wurden keine neuen Bauzonen mit lärmempfindlicher Nutzung in lärmbelasteten Gebieten ausgeschieden oder erschlossen. Die Empfindlichkeitsstufen (ES) gem. LSV werden gemäss dem rechtsgültigen BauR beibehalten.



## 7.3 Umsetzung Vorgaben Kanton

### 7.3.1 Siedlung

**Siedlungsdimensionierung:** Die Vorgaben bezüglich der Siedlungsdimensionierung des kantonalen Richtplans wurden in die Planung aufgenommen. Die Auslastung der Bauzone beträgt 90 %. Daher kann die Gemeinde in dieser Revision keine Erweiterung des Siedlungsgebietes anstreben, sondern geht den Vorgaben zur Umsetzung der inneren Verdichtung nach. Die Bauzone wird in bestehender Dimension beibehalten. Gemäss dem kantonalen Richtplan muss die Gemeinde 1.2 ha von 2.5 ha der Richtplangebiete reduzieren. Die Richtplangebiete wurden entsprechend redimensioniert.

**Siedlungsentwicklung nach innen:** Mit den im kommunalen Richtplan festgesetzten Massnahmen zur Innenentwicklung wird den kantonalen Vorgaben nachgegangen. Mit den Massnahmen werden die Potenziale und Strategien aufgezeigt sowie die Mobilisierung dieser Potenziale angestrebt. Damit wird dem haushälterischen Umgang mit dem Boden nachgekommen. Eine bessere ortsbauliche Situation und hochwertige Siedlungsqualität wird unter anderem mit der Vorgabe zur Erarbeitung eines Innenentwicklungskonzepts oder Gestaltungsplans für grössere Entwicklungsgebiete erreicht.

### 7.3.2 Landschaft

Die Vorgaben Teil Landschaft werden berücksichtigt und in die kommunale Planung aufgenommen. Massnahmen zum Erhalt und der Aufwertung der Landschaft mit ihren natürlichen Besonderheiten, werden mit den Massnahmen zur ökologischen Aufwertung und der Erarbeitung eines kommunalen Landschaftsentwicklungskonzepts gesichert.

**Landwirtschaftsgebiete:** Das Kulturland als Landwirtschaftsgebiet wird gesichert. Die Abwägung der Verlagerung der Fruchtfolgeflächen wird in separatem Kapitel erläutert. (vgl. 7.2.2 Fruchtfolgeflächen)

**Gebiete mit Vorrang Landschaft:** Die Gebiete mit Vorrang Landschaft wurden bei der Planung berücksichtigt. Mit der den Richtplanmassnahmen zur Landschaft wird der Erhalt und die Aufwertung dieser Gebiete gesichert.

**Ausbreitungshindernisse:** Die kantonal ausgeschiedenen Ausbreitungshindernisse sollen bei der Erarbeitung des Landschaftsentwicklungskonzepts aufgenommen und überprüft werden.

**Gebiete mit Vernetzungsfunktion:** Die Gebiete mit Vernetzungsfunktionen werden in der Ortsplanungsrevision berücksichtigt.

**Naturschutzgebiete:** Die kantonal gesicherten Naturschutzgebiete werden in der Nutzungsplanung berücksichtigt. Sie sind von der Revision nicht betroffen.

Der kantonale Richtplan setzt fest, dass das noch nicht ausreichend geschützte Naturschutzgebiet 'Immenberg' auf kommunaler Ebene geschützt werden muss. Aus der Vorprüfung der Ortsplanungsrevision und im Rahmen der anschliessenden Überarbeitung wurde eine erste Beurteilung der Schutzwürdigkeit der Flächen ausserhalb des Waldes durch das Amt für Raumentwicklung durchgeführt.

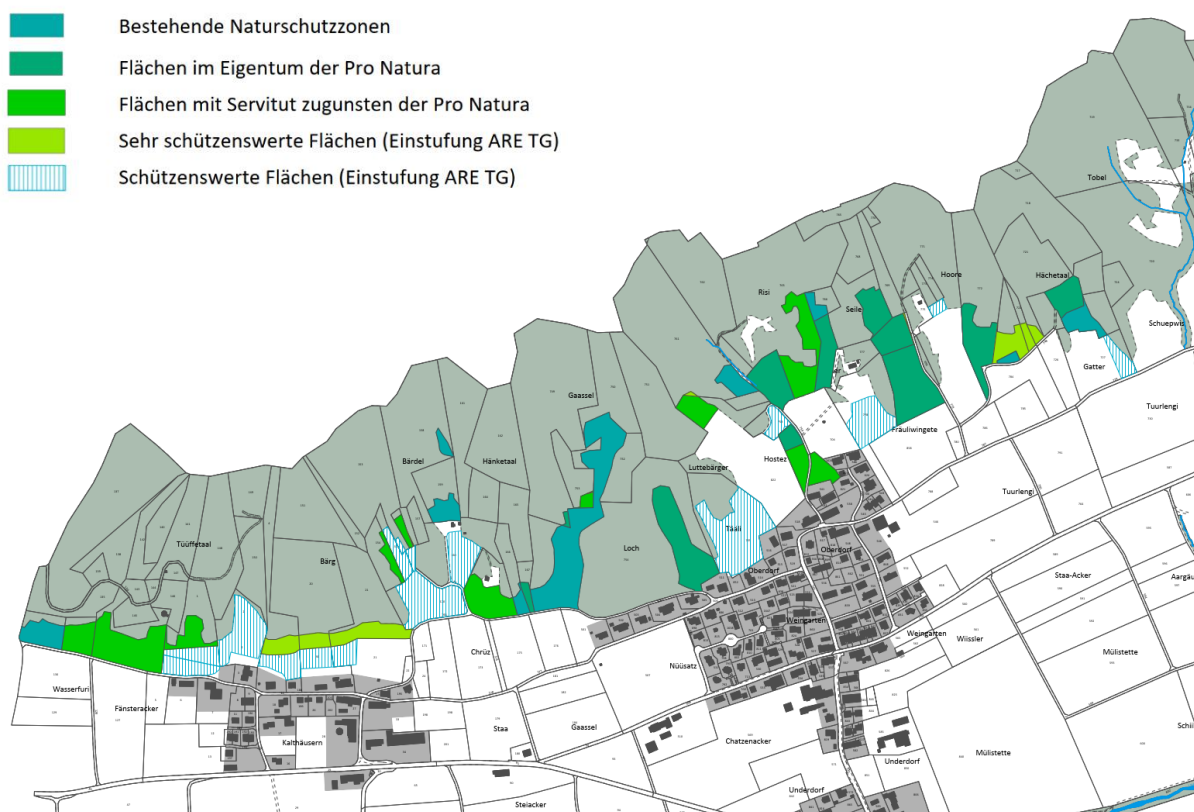


Abbildung 24: Naturschutzzonen und schützenswerte Flächen am Immenberg

Der Gemeinderat ist zum Entschluss gekommen, die schutzwürdigen Flächen am Immenberg über den kommunalen Schutzplan zu sichern. Unter Einbezug der Bevölkerung sollen im Rahmen der Revision des kommunalen Schutzplanes weitere Abklärungen des Gebietes durchgeführt werden. Die Flächen sollen genauer geprüft und bei Bedarf in den Schutzplan aufgenommen werden.

Die Naturschutzgebiete Isenegg (Putteholz), Lommiserriet, Schlossweier und Zälgi West werden ebenfalls geprüft und mögliche weitere schützenswerte Bereiche mit der Revision des kommunalen Schutzplan in diesen aufgenommen.

### 7.3.3 Verkehr

Die kantonalen Vorgaben im Themenbereich Verkehr wurden in der Revision berücksichtigt. Die kantonalen Vorgaben zum Langsamverkehr sowie deren Routen werden in die kommunale Richtplanung aufgenommen.

### 7.3.4 Generelle Entwässerungsplanung GEP / Generelles Wasserversorgungsprojekt GWP

Die behördenverbindlichen Planungen GEP und GWP werden periodisch überprüft. Das Richtplangebiet und die Zonenplanänderungen haben Einfluss auf das GWP und GEP. Sie sind bei der Überprüfung und Aktualisierung des GEP zu berücksichtigen.

## 8 Mitwirkung und Rechtsverfahren

### 8.1 Mitwirkung

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:

- Orientierungen an den Gemeindeversammlungen 2019-2022 über den Stand der Ortsplanungsrevision
- Aufruf für Einreichung Begehren
- Mitwirkung/Orientierung in Form von zwei Informationsveranstaltungen als Fragerunden mit Ausstellung der Planungen am 16.11.2021 und 18.11.2021

Zum Richtplan wurden in der Vernehmlassung 4 Anträge gestellt. Diese wurden geprüft und soweit möglich im Richtplan angepasst.

Zum Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement) wurden in der Vernehmlassung 3 Anträge gestellt. Diese wurden geprüft und soweit möglich berücksichtigt.

### 8.2 Auflagen und Bekanntmachung

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 10.02.2022 die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision beschlossen und zur öffentlichen Auflage freigegeben. Die öffentliche Auflage des Zonenplans bzw. die Bekanntmachung des kommunalen Richtplans erfolgte vom 18.02.2022 bis 09.03.2022 (Auszug Amtsblatt im Anhang).

Alle nicht ortsansässigen Betroffenen wurden schriftlich über die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision benachrichtigt.

### 8.3 Einsprachen und Einwände zur Ortsplanungsrevision

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

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

### 8.4 Erlass durch Gemeindeversammlung und Gemeinderat

#### 8.4.1 Erlass des Zonenplans

Am ... ist der revidierte Zonenplan den Stimmbürgern der Politischen Gemeinde Lommis zur Abstimmung unterbreitet worden. Die Gemeindeversammlung stimmte dem Zonenplan zu (Protokoll siehe Anhang).

#### 8.4.2 Erlass und Aufhebung von Plänen

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

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

## **Anhang**

### **A. Auszug aus dem Amtsblatt**

## B. Auswertung Vorprüfung vom 12.07.2021

Stand 16.09.2021

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung	Stand
<b>Kommunaler Richtplan</b>			
<b>Siedlung</b>			
Richtplangebiete	Wir begrüßen es, dass auf die peripher gelegenen Richtplangebiete in Weingarten verzichtet wird. Wie im Planungsbericht vermerkt, ist bei einer späteren Einzonung den FFF und den Ackerterrassen besondere Beachtung zu schenken. Zudem ist das Gebiet aufgrund der Grösse und der Lage am Siedlungsrand zwingend mit einer Gestaltungsplanpflicht zu überlagern.	Mit einer Einzonung im Rahmen der Nutzungsplanrevision ist eine GP-Pflicht zu prüfen.	✓
Richtplangebiet im Somm	Der Planungsbericht enthält eine Tabelle mit den Richtplanänderungen (Seite 19). Gemäss dieser weist das verbleibende Richtplangebiet WMZ eine Grösse von 1.3 ha auf, was den Vorgaben des KRP entsprechen würde. Beim Text zu der Richtplanmassnahme S3 (Seite 9) wird das verbleibende Richtplangebiet WMZ jedoch mit einer Grösse von 1.4 ha angegeben. Damit eine abschliessende Beurteilung möglich ist, muss diese widersprüchliche Aussage bereinigt werden.	Flächenangabe überprüft und korrigiert.	✓
Innenentwicklung	Eine Auseinandersetzung mit den einzelnen Gebieten fehlt. Der Planungsauftrag des KRP ist so noch nicht erfüllt. Die Eigenschaften/Entwicklungspotentiale, die Strategien, Zielsetzungen und allenfalls Prioritäten müssen für jedes Gebiet einzeln ermittelt und dargestellt werden. Wir empfehlen ein Vorgehen gemäss der "Arbeitshilfe Innenentwicklung" des ARE.	Die grösseren Entwicklungsgebiete werden einzeln aufgeführt und Strategien und Handlungsanweisungen ermittelt.	✓
Gestaltungsplanpflicht	Bei "grösseren Entwicklungsmöglichkeiten" ist gemäss kommunalem Richtplan (Kapitel S1) ein Innenentwicklungskonzept oder ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Diese Massnahme begrüßen wir sehr. Wir empfehlen jedoch für die Innenentwicklungsareale bereits jetzt eine GP-Pflicht im Zonenplan festzulegen, um unerwünschte Entwicklungen zu verhindern.	Gebiete, die sich für GP-Pflicht eignen wurden ausscheiden.	✓
	Für folgende Gebiete ist aus unserer Sicht zwingend ein Gestaltungsplan zu erarbeiten:		
	Aufgrund der Grösse und Nähe zum historischen Dorfkern von Lommis ist für die Parzelle 1082 eine Gestaltungsplanpflicht festzusetzen. Idealerweise wird die Parzelle 1083, auf welcher eine Umnutzung respektive Erneuerung angedacht ist, ebenfalls mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Dies würde auf den beiden Parzellen eine aufeinander abgestimmte sowie qualitätsvolle Entwicklung des Dorfkerns von Lommis ermöglichen. Zudem ist das Gebiet bereits im rechtskräftigen kommunalen Richtplan als "Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht" bezeichnet.	GP-Pflicht überprüft Der Gemeinderat spricht sich gegen eine GP-Pflicht aus da bereits Entwicklungsabsichten bestehen.	✓
	Westlich der Kirche gibt es ebenfalls relativ grosse Flächen, die der Dorfzone zugewiesen sowie unbebaut sind (insbesondere Teile der Parzellen 1066 und 1194). Eine Überbauung dieser Flächen in den kommenden Jahren erscheint vor dem Hintergrund der Innenverdichtung wahrscheinlich. Da gerade das Gebiet im Bereich der Kirche für das Ortsbild von Lommis von Bedeutung ist, ist auch dieses Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht zu überlagern.	GP-Pflicht wurde überprüft. GP-Pflicht schwierig umzusetzen aufgrund der Parzellierung. Der Gemeinderat spricht sich gegen eine GP-Pflicht aus.	✓



Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung	Stand
	Nicht zuletzt ist die sehr grosse Parzelle Nr. 1107, welche zweiseitig an Landwirtschaftsgebiet grenzt, mit einer Gestaltungsplanpflicht zu überlagern. Auch dieses Gebiet ist bereits im rechtskräftigen kommunalen Richtplan als "Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht" bezeichnet.	GP-Pflicht aus da bereits Entwicklungsabsichten bestehen.	✓
Ortsbild	Wir begrüßen, dass eines der Siedlungsentwicklungsziele in Kapitel 3 dem Ortsbild und seiner Erhaltung Rechnung trägt ("Die Gemeindestruktur ist in ihrer Eigenart und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten"). Es wird angenommen, dass mit Gemeindestruktur die Bebauungsstruktur (Anordnung sowie Dimensionierung von Bauten) der einzelnen Ortschaften gemeint ist. Ein Ortsbild setzt sich jedoch nicht nur aus austauschbaren Elementen einer Struktur zusammen, sondern zum Beispiel auch aus prägenden Einzelobjekten, Infrastrukturen und Freiflächen. Diese Elemente sind in der vorliegenden Formulierung des Siedlungsentwicklungszieles nicht sinngemäss enthalten. Entsprechend schlagen wir eine alternative Formulierung vor: "Die Ortsbilder der Gemeinde sind in ihrer Eigenart und Erscheinung zu erhalten".	Der Formulierungsvorschlag des Kantons wurde übernehmen.	✓
<b>Verkehr</b>			
Verkehrsberuhigung / Verkehrssicherheit	Die Massnahmen dieses Kapitels betreffen sowohl Gemeinde- wie auch Kantonsstrassen. Wir empfehlen, die Massnahmen einzeln aufzulisten und auf Gemeinde- und Kantonsstrassen aufzuteilen. Die meisten Massnahmen können nicht als Festsetzung definiert werden, sondern können nur als Vororientierung genehmigt werden, da noch keine Voruntersuchungen durchgeführt wurden. Einzig für das Eingangstor Hauptstrasse Ost wurde ein Antrag beim Tiefbauamt eingereicht	Massnahmen einzeln aufgeführt. Abstimmungsgrad wurde überprüft.	✓
Betriebs- und Gestaltungskonzept	Diese Massnahme kann nicht als Festsetzung bezeichnet werden, sondern nur als Vororientierung. Es wurde bisher noch kein Antrag gestellt.	Abstimmungsgrad angepasst	✓
Fuss- und Veloverkehr	Wanderwege: Bei den in der Legende als "kommunaler Wanderweg" bezeichneten Routen handelt es sich um kantonale Wanderwege. Die Legende ist anzupassen.	Legende angepasst	✓
	Radwege: Die kantonalen Alltagsrouten sind im Richtplan unvollständig dargestellt. Auch die Freizeitroute (Pilger-Route) ist im Gebiet Altegg nicht vollständig abgebildet. Sie ist bis ganz an die Gemeindegrenze Wängi darzustellen.	Die Routen wurden überprüft und vollständig im Plan dargestellt.	✓
<b>Natur und Landschaft</b>			
Ziele Natur und Landschaft	Unter dem Kapitel Natur und Landschaft sind weitere Ziele aufgelistet bezüglich Flora und Fauna, Naherholungsgebiete, Wald und offene Gewässer. Für diese werden jedoch keine Massnahmen bzw. Koordinationsblätter erarbeitet. Es geht somit nicht hervor, wie diese Ziele erreicht werden sollen. Diese Ziele müssen in Koordinationsblätter konkretisiert werden. Ansonsten sind sie kaum erreichbar und machen in der vorliegenden Form wenig Sinn.	Die Umsetzung der Ziele wird mit der Ergänzung des Koordinationsblatts 'Ökologische Aufwertung' in den Richtplan aufgenommen.	✓
	Viele Fliessgewässer in der Gemeinde Lommis sind eingedolt. An vielen Stellen tritt im Landwirtschaftsgebiet starker Oberflächenabfluss auf, da das Wasser wegen der Eindolung nicht in einen Vorfluter gelangen kann. Wir empfehlen, in der Richtplanung die langfristige Entwicklung der Fliessgewässer zu thematisieren und entsprechende Massnahmen zur Revitalisierung zu planen.	Die Umsetzung der Ziele wird mit der Ergänzung des Koordinationsblatts 'Ökologische Aufwertung' in den Richtplan aufgenommen.	✓

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung	Stand
<b>Ver- und Entsorgung</b>			
Grundwasser	In der Gewässerschutzkarte sind zwei Grundwasserschutzzonen auf dem Gemeindegebiet von Lommis dargestellt: Name der Fassung: Lätten: Koordinaten: 2715920 /1264442 Unbekannt: Koordinaten: 2715980 / 1265485  In der Legende zur Richtplankarte sind zwar die entsprechenden Einträge zu den Grundwasserschutzzonen vorhanden, auf der Karte sind sie jedoch kaum lesbar. Zu dem entspricht der Legendeneintrag nicht der Darstellung auf der Karte. Wir bitten die Gemeinde, dies anzupassen.	Grundwasserschutzzonen aktualisiert  Richtplaneinträge mit Legende abgestimmt	✓

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung	Stand
<b>Zonenplan</b>			
<b>Allgemeine Bemerkungen</b>			
Kaufrechtsverträge	Gestützt auf Art. 15 Abs. 4 Bst. d kann Land einer Bauzone zugewiesen werden, wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist. Um die Verfügbarkeit der Einzoning auf den Parzellen Nr. 1011 und 1013 sicherzustellen, ist gleichzeitig mit dem Genehmigungsgesuch ein entsprechender Vertrag (in der Regel Kaufrechtsvertrag) einzureichen.	Gemeinde mit Grundeigentümer ausarbeiten.	✓
Bauzonenrand	An einigen wenigen Orten stimmt die Bauzonengrenze nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein. Das Überstellen der Bauzonengrenze mit Bauten und Anlagen widerspricht dem Grundsatz einer strikten Trennung des Bau- und Nichtbaugebiets. Entsprechend ist in solchen Fällen ein Baugesuch einzufordern, der rechtmässige Zustand wiederherzustellen oder unter gegebener Voraussetzungen die Zonenplanung anzupassen. Wir bitten die Gemeinde, den Bauzonenrand anhand von Orthofotos zu überprüfen und dem ARE das Ergebnis mitzuteilen.	Einzonen aufgrund fehlender Bauzonenkapazitäten nicht möglich.  Bauzonenabgrenzung wird in Kapitel 5.4 im Planungsbericht behandelt.	...
Dimensionierung /Auslastung	Die Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass ihre Ortsplanungen in Einklang stehen mit den Siedlungsgebietsvorgaben im KRP (Planungsgrundsatz 1.1 A und Anhang A1) Gemäss Anhang A1 besteht für die Gemeinde Lommis kein Anpassungsbedarf im Bereich der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Bauzonen). Das heisst, die bestehenden WMZ im Umfang von 43.3 ha müssen nicht reduziert werden. Ob ein Bedarf für zusätzliche WMZ durch Ein- oder Umzonung ausgewiesen ist, richtet sich nach der gemeindespezifischen Auslastung. Ein Bedarf für zusätzliche WMZ kann gemäss Richtplankapitel „1.4 Ein- und Umzonungen“ dann geltend gemacht werden, wenn die gemeindespezifische Auslastung grösser als 100 Prozent ist (Festsetzung 1.4 A Bst. a). Die gemeindespezifische Auslastung vergleicht dabei die erwartete Raumnutzerzahl einer Gemeinde mit der vorhandenen Kapazität in den WMZ (15-Jahreshorizont).  Die Gemeinde Lommis verfügt gemäss den im Rahmen der Raum+-Nacherhebung 2018 aktualisierten Auslastungsberechnungen derzeit in den WMZ und bezogen auf den Zonenplanhorizont 2033 über eine	i. O.	✓

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung	Stand
	gemeindespezifische Auslastung von 91 Prozent. Sie kann daher keinen Bedarf für zusätzliche WMZ durch Ein- oder Umzonungen ausweisen.		
<b>Zonenplanänderungen</b>			
Beurteilung ZPÄ	Es sind nur wenige Änderungen am Zonenplan vorgesehen: zwei flächengleiche Verlagerungen von WMZ und eine Umzonung im Umfang von 2.4 ha von der Wohnzone W1 in die Wohnzone W2.  Die grösste Änderung betrifft eine Verlagerung von 4723 m <sup>2</sup> der Wohn- und Arbeitszone WA2 zur Erweiterung des bestehenden Werkhofes (E2 und A2). Dafür liegt bereits ein konkretes Projekt vor. Aus kantonaler Sicht steht der Verlagerung nichts entgegen.	i. O.	✓
<b>Situationsplan 1 : 500</b>			
Verkehrsflächen	Im Situationsplan werden die Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen differenziert dargestellt. Der farbliche Unterscheid ist jedoch so klein, dass bei schmalen Strassen kaum erkennbar ist, um welchen Typ es sich handelt. Wir bitten darum, die Farbgebung anzupassen. Soweit lesbar, erscheint die Zuweisung der Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen richtig.	Darstellung im Situationsplan angepasst	✓
Wald	Bei den Strassenflächen im Wald ist die Abbildung nicht einheitlich. Als Beispiel verweisen wir auf die Strassenparzelle Nr. 1484: Der verbreiterte Bereich der Strassenanlage am westlichen Ende der Parzelle liegt im Wald. Im Zonenplan wird sie als "Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone" ausgewiesen. Worin unterschreitet sich dieser Strassenbereich von der Fortsetzung gegen Süden? Die weiterführende Strassenfläche ist korrekt als Waldareal ausgewiesen. Gemäss Waldfeststellung liegt aber auch der genannte End-Bereich der Parz. Nr. 1484 im Wald. Wir bitten um erneute Prüfung der Waldstrassen/-wege in Abgrenzung zu den Verkehrsflächen ausserhalb Bauzonen.	Strassen gem. Stat. Waldgrenze überprüft und angepasst.	✓
Gewässer	In der Legende des Zonenplans sind folgende beiden Einträge aufgeführt: "Gewässer" und "eingedoltes Gewässer". In der Karte sind die Gewässer teilweise nicht erkennbar und die Unterscheidung "eingedolt" und "offen" stimmt nicht mit dem kantonalen Gewässerkataster überein.	Aktualisiertes Gewässerkataster integriert	✓
Zone für Archäologische Funde	Der Kantonale Richtplan führt zehn archäologische Fundstellen auf, die im Zonenplan mit entsprechenden "Zonen archäologischer Funde" zu überlagern sind. Im Entwurf des neuen Zonenplans sind die archäologischen Fundstellen enthalten. Allerdings ist die Signatur etwas schwer lesbar. Bei der Zone im Gebiet "Kaabrüggli" handelt es sich um ein Teilstück des Pilgerweges und nicht um eine eigentliche Fundstelle. Ziel des Eintrags im kantonalen Richtplan ist der Schutz dieses sehr gut erhaltenen Wegabschnittes, welcher im Inventar der Historischen Verkehrsweg mit nationaler Bedeutung aufgeführt ist. Wir empfehlen der Gemeinde, diesen Wegabschnitt in den Schutzplan zu übernehmen (siehe auch Bemerkung in Abschnitt 1.1 zum Schutzplan).	Darstellung angepasst	✓
Diverses	In der Planlegende ist unter dem Informationsinhalt eine Signatur für die Gemeinde grenze aufgeführt. Im Plan ist diese (zu Recht) nirgends wiedergegeben, zumal der Plan ja überall an der Gemeindegrenze	Legende angepasst	✓

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung	Stand
	endet. Auf die Signatur in der Legende kann wohl verzichtet werden. Hingegen empfehlen wir zu prüfen, ob die in der Karte dargestellte Hochspannungsleitung zwecks Lesbarkeit in der Legende mit einem Symbol versehen werden soll.		

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung	Stand
<b>Baureglement</b>			
Art. 14 Zone Flugplatz	Abs. 1: Diese Bestimmung regelt nichts, sondern enthält lediglich die Erklärung, dass es sich bei der Zone Flugplatz um eine Nutzungszone im Sinne des RPG handelt. Abs. 1 ist daher zu streichen.	gestrichen	✓
Art. 35 Silobauten	Abs. 2: Diese Bestimmung ist eine Wiederholung von Abs. 1 letzter Satz und zu streichen.	gestrichen	✓
Art. 26 Dachgestaltung	Abs. 3: Die Bestimmungen der allgemeinen Gestaltungsvorschriften für Dächer wurden grösstenteils aus dem Muster-Baureglement der Regionalplanungsgruppen Oberthurgau und Mittelthurgau (nachfolgend MBR) übernommen. Dies wird begrüsst. Allerdings wurde auf die Vorschrift, welche einen minimalen Abstand von 0.5 Meter für Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenstern vom First vorschreibt, verzichtet. Diese Vorschrift ist vor allem für die schützenswerten Ortskerne von Lommis und Weingarten von Bedeutung. Gebäude, welche dem traditionell ländlichen Typus entsprechen, verfügen normalerweise über keine Dachaufbauten (geschweige denn Dacheinschnitte oder Dachflächenfenster) welche bis zur Firstlinie reichen und diese stören beziehungsweise unterbrechen. Folglich würden entsprechende Dachelemente in den ländlich geprägten Ortsbildern von Lommis und Weingarten negativ auffallen und die Integrität und das Erscheinungsbild der Dachlandschaft sowie dessen Fernwirkung gefährden. Dies wiederum hätte stark nachteilige Folgen für das jeweilige wertvolle Ortsbild. Der Artikel <b>26 Abs. 3 ist daher zwingend zu ergänzen</b> . Geregelt werden muss der minimale senkrechte Abstand von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenster zum First. Dieser Abstand hat mindestens 0.5 Meter zu betragen. Als Vorlage für die Formulierung kann das MBR dienen. Aufgrund der grosszügigen Dimensionierung der Dorfzonen kann die Vorschrift auch bei den zusätzlichen Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone eingefügt werden.	Artikel ergänzt	✓
Art. 27 Einpassung in den Bestand	Die in Art. 27 gewählte Formulierung lässt einen sehr grossen Interpretationsspielraum zu. Der Bezugsrahmen für "bestehenden Bauten" kann sehr weit gefasst und so zum Beispiel auf die in den letzten Jahrzehnten stark gewachsenen Einfamilienhausquartiere ausgedehnt werden. Eine entsprechende Bebauung wäre aber für die wertvollen Ortsbilder von Lommis und Weingarten unpassend und würde entsprechend das Ortsbild negativ beeinflussen. Im MBR wird auf die "ortstypische Bauweise" verwiesen und entsprechend stärker auf die typische historische Bebauung in den bestehenden Dorfkernen Bezug genommen. Aus diesem Grund erachtet wir die Formulierung des MBR als geeigneter. Artikel 27 ist daher <b>gemäss MBR anzupassen</b> (anstatt: "bestehende Bebauung" den Begriff "ortstypischen Bauweise" verwenden)	Formulierung gemäss MBR angepasst.	✓
Art. 28 Fassadengestaltung	Für das Erscheinungsbild der Fassade eines Gebäudes ist neben dessen Farbe und Materialisierung auch die Art der Beschattungssysteme von Bedeutung. Traditionell verfügen Wohnbauten in ländlich geprägten Gegenden über Schlag- oder Schiebeläden als Beschattungssysteme. Diesem Umstand Rechnung	'In der Regel': schwierig justizabel	

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung	Stand
	tragend verfügt das MBR über eine entsprechende Vorschrift: "Es sind in der Regel traditionelle Beschattungssysteme in Form von Schlag- und Schiebeläden zu verwenden". Während die Vorschrift zur Farbgebung von Fassaden in das vorliegende kommunale Baureglement übernommen wurde, wurde auf die Vorschrift zu den Beschattungssystemen verzichtet. Diese Vorschrift ist für wertvolle Ortsbilder von Bedeutung. Fassaden mit modernen Beschattungssystemen (zum Beispiel Rollläden) wirken in einem historisch wertvollen Ortsbild fehl am Platz. Entsprechend sind die Vorschriften zur Fassadengestaltung (Art. 28) folgendermassen zu ergänzen: "Es sind in der Regel traditionelle Beschattungssysteme in Form von Schlag- und Schiebeläden zu verwenden".	Bei Neubauten zeigt sich, dass Läden kaum noch angewendet werden.  In den letzten Jahren nicht angewendet.  Verzicht auf Ergänzung im BauR.	✓
Art. 30 Dachgestaltung	Abs. 2: Die Ausnahmen in Bezug auf Dachbedeckungen von Kleinbauten in der Dorfzone sind grundsätzlich unproblematisch. Allerdings sollten die Bedachungsmaterialien dunkel sein, da so trotz Abweichung von der historisch üblichen Bauweise die Einpassung in das Ortsbild grösstenteils gewährleistet werden kann. Helle oder glänzende Materialien würden zu sehr auffallen und die Aufmerksamkeit entsprechend auf diese Kleinbauten lenken. Dies ist in einem wertvollen Ortsbild gemäss kantonalem Richtplan nicht wünschenswert. Abs. 2 ist so zu ergänzen, dass An- und Kleinbauten in der Dorfzone nur mit dunkeln Bedachungsmaterialien überdeckt werden dürfen.	Abs 2. Wurde entsprechend ergänzt.	✓
	Abs. 3: Die Vorschrift bezüglich zulässiger Maximallänge von Dachaufbauten wird begrüsst. Allerdings wirken Dachaufbauten, welche einen Drittel der gesamten Dachlänge beanspruchen, noch immer überdimensioniert und beeinflussen das Erscheinungsbild der Dachlandschaft sowie dessen Fernwirkung negativ. Dies wiederum hat nachteilige Auswirkungen für das gesamte Ortsbild. Aus Sicht des Amtes für Denkmalpflege ist eine Reduktion der maximal zulässigen Länge von Dachaufbauten auf einen Viertel der gesamten Dachlänge für wertvolle Ortsbilder vertretbar und notwendig.	Zu Abs. 4: Im Rahmen der Förderung der inneren Verdichtung werden die Festsetzungen zu den Dachaufbauten nicht weiter verkürzt.  Der Gemeinderat erachtet $\frac{1}{3}$ als ein harmonisches Mass für Dachaufbauten.	✓
Art. 37 Übergangsbestimmungen	Wir empfehlen zusätzlich eine separate Übergangsbestimmung, wonach innerhalb alt rechtlicher Gestaltungspläne - bis zu deren Anpassung an das neue Recht - integral weiterhin das bisherige Recht zur Anwendung kommt (vgl. DBU, Erläuterungen zum PBG, 4. Kapitel [rev. 11.9.2017], S. 5 unten).	Art. 37 angepasst	✓
Naturschutzzone im Wald	In der Legende zum Zonenplan (Karte) wird eine Naturschutzzone im Wald festgelegt. Im Baureglement fehlen Bestimmungen zu dieser Zone. Der Verweis unter Art. 14 BauR auf § 14 PBV und/oder die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung genügt nicht. Für den Leser muss klar erkennbar sein, dass die Waldgesetzgebung des Bundes und des Kantons gilt und zu beachten ist. Das gilt insbesondere für die Sachverhalte, welche unter Art. 14 BauR erwähnt und geregelt werden. Im Wald gilt ein generelles Bauverbot; im Ausnahmefall müssen Bauten und Anlagen die strengen Vorgaben der Waldgesetzgebung einhalten. Ferner unterliegen Eingriffe in diese Flora ("Pflege" und "Unterhalt") der Waldgesetzgebung (z.B. Schlagbewilligung). Genehmigungsfähig wäre z.B. folgende Formulierung: Im Wald richten sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen sowie Eingriffe nach Bundesrecht und kantonalem Recht.	Naturschutzzone im Wald in Art. 13 integriert.  Formulierung angepasst / übernommen.	✓

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung	Stand
<b>Weitere Anmerkungen</b>			
<b>Flugplatz</b>			
	Im Planungsbericht finden sich keine Erläuterungen zur Abgrenzung der Zone und zur Art der Zone (Zonentyp). Dies ist nachzuholen.	Erläuterung zur Flugplatzzone in Planungsbericht in Planungsbericht aufgenommen (6.2.4 Weitere Nichtbauzonen)	✓
Zonentyp	Für den Flugplatz Lommis wird im neuen Zonenplan eine eigene Zone ausgeschieden. Gemäss Legende zum Zonenplan handelt es sich um eine Spezialbauzone. Die Zone ist unter dem Titel "Bauzonen" aufgeführt. Bei der Zuweisung zum kantonalen Zonenkatalog (Seite 27) wird die Zone unter dem Titel "Weitere Zonen" als "Zone Flugplatz" bezeichnet und den "Flugplatzflächen ausserhalb der Bauzone" zugewiesen. Im Baureglement ist die Zone unter dem Titel "E. Weitere Nichtbauzonen" aufgeführt und gemäss Art. 14 Abs. 1 handelt sich um eine Nutzungszone im Sinne von Art. 18 RPG. Diese Widersprüche betreffend Name der Zone und Art der Zone (Bauzone oder Nicht-Bauzone) sind zu bereinigen. Aufgrund der zulässigen Nutzungen ist der Flugplatz Lommis im Zonenplan unter "Weitere Zonen" (Nichtbauzonen nach Art. 18 RPG) aufzuführen, wie das im Baureglement vorgesehen ist.	Widersprüche aufgehoben  Die Zone wird Nichtbauzone (gem. Baureglement) in Zonenplan ausgewiesen.	✓
Abgrenzung	Die im Zonenplan ausgeschiedene Zone ist erheblich grösser als der im Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur (SIL) festgelegte Flugplatzperimeter (vgl. SIL-Objektblatt Lommis vom 3. Februar 2016). Gemäss Art. 14 Abs. 2 BauR umfasst die Zone Flugplatz "das Gebiet in dem der Betrieb eines Flugplatzes zulässig ist und in welcher "nur Bauten und Anlagen zulässig sind, die mit dem Flugbetrieb örtlich und funktional in einem direkten Zusammenhang stehen". Für die Erstellung von Flugplatzanlagen gemäss den Art. 3a und 17 der Verordnung über die Infrastruktur Luftfahrt ist indes der im SIL-Objektblatt festgelegte Flugplatzperimeter massgebend. Folglich ist die Erstellung von Bauten und Anlagen, die mit dem Flugbetrieb in einem direkten Zusammenhang stehen, im Bereich der kommunalen Flugplatzzone ausserhalb des SIL-Perimeters nicht zulässig. Die Abgrenzung der kommunalen Flugplatzzone ist deshalb entsprechend dem SIL-Perimeter anzupassen. Im Sinne der räumlichen Koordination, empfehlen wir, den Flugplatzperimeter sowie die Gebiete mit Hindernisbegrenzung und Lärmbelastung als Hinweis in den Richt- und/ oder Zonenplan aufzunehmen.	Zonenabgrenzung gemäss SIL angepasst.  Zonenplanänderung. Der Perimeter des SIL ist die neue Zonenabgrenzung des Flugplatzes. Die übrigen Flächen werden der Landschaftsschutzzone zugewiesen.	✓
Natur- und Landschaftsschutz	Gemäss SIL-Objektblatt Lommis (TG 2) befindet sich der Flugplatz in einem landschaftlich und ökologisch wertvollen Raum. In den Festlegungen des Objektblattes ist unter dem Titel "Natur- und Landschaftsschutz" festgehalten, dass ökologische Aufwertungen vorzusehen sind. Es ist ein Konzept zum ökologischen Ausgleich zu erarbeiten und dem BAZL einzureichen. Neben Aussagen zu den Flächen des ökologischen Ausgleichs, ihrer Nutzung und rechtlichen Sicherstellung sind auch Angaben zum Erreichen des Richtwertes von 12% der Flugplatzfläche zu machen. Die wenig intensiv genutzten Flächen des Flugplatzes weisen ein grosses ökologisches Potential auf. Wir empfehlen im kommunalen Richtplan unter dem Kapitel Natur und Landschaft ein Koordinationsblatt zu erarbeiten, welches die ökologische Aufwertung des Flugplatzes zum Ziel hat.	Die Richtplanmassnahmen wurden dahingehend ergänzt (L4).	✓



Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung	Stand
<b>Ortsbildschutz</b>			
	<p>Die Liste der schützenswerten Ortsbilder im Anhang A3 des kantonalen Richtplanes enthält grösstenteils Ortsbilder, welche nach der ISOS-Methode beurteilt und als von regionaler oder nationaler Bedeutung eingestuft wurden. Ortsbilder von regionaler Bedeutung sind nicht mehr Teil des ISOS und sind deshalb auch nicht wie die Ortsbilder von nationaler Bedeutung im Jahr 2008 revidiert worden. Dies trifft folglich auch auf die Ortsbilder Lommis und Weingarten zu. Damit das Amt für Denkmalpflege die von der Gemeinde Lommis zum Schutze der wertvollen Ortsbilder getroffenen Schutzmassnahmen abschliessend beurteilen konnte, wurde mit der Gemeinde eine Begehung in Lommis durchgeführt. Ziel der Begehung war eine aktualisierte Beurteilung des Ortsbildes sowie die Definition allfälliger Schutzziele. Für das Ortsbild Weingarten wurde eine Begehung für nicht notwendig befunden.</p> <p>Das Ergebnis der Begehung war die Erkenntnis, dass das wertvolle Ortsbild von Lommis entlang der Hauptstrasse zwischen den Kreuzungen Hauptstrasse - Kirchstrasse - Oberdorfstrasse und Hauptstrasse - Matzingerstrasse sowie im Bereich der Kirche in seiner Struktur erhalten werden sollte. Aufgrund der bereits erfolgten baulichen Veränderungen sowie der identifizierten Qualitäten war eine Erhaltung der Substanz nicht gerechtfertigt.</p> <p>Folgende Instrumente sollen die Erhaltung der Struktur in den genannten Gebieten sicherstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundzonierung (Dorfzone)</li> <li>• Baureglement (Bestimmungen Dorfzone, zusätzliche Gestaltungsvorschriften)</li> <li>• Baulinienplan</li> </ul> <p>Nach unserer Einschätzung eignen sich die gewählten Instrumente für die Erhaltung der Struktur in den genannten Gebieten. Einige Bestimmungen im kommunalen Baureglement bedürfen allerdings noch der Anpassung (siehe entsprechender Abschnitt in der vorliegenden Stellungnahme).</p>	Erhaltungsziel 'Erhaltung der Struktur' wurde in den aufgeführten Instrumenten berücksichtigt und teilweise ergänzt.	
Baulinie	Der Baulinienplan soll gemäss Gemeinde in nicht allzu ferner Zukunft ebenfalls angepasst werden. Wir empfehlen, dass im beschriebenen Abschnitt der Hauptstrasse zwischen den beiden Kreuzungen die Baulinien auf den aktuellen Grundriss der Hauptstrasse zugewandten Gebäudefront angepasst wird. So kann die für Lommis typische abgestufte Stellung der Gebäude in diesem Bereich der Hauptstrasse beibehalten werden.	Baulinienplan wird im Rahmen der Überprüfung SNP auf Anpassung überprüft.	...
<b>Naturgefahren</b>			
	<p>Die Gefahrengebiete werden analysiert und beurteilt. Die Analyse der Konfliktgebiete und auch die vorgeschlagenen Massnahmen erscheinen mehrheitlich schlüssig.</p> <p>Die erfolgte Analyse der Konfliktgebiete K4 und K5 sowie die vorgeschlagenen technischen Massnahmen (lediglich Objektschutz) greifen möglicherweise zu kurz. In diesen Konfliktgebieten bestehen bei den Eindolungen Kapazitätsdefizite (Gefahrenkartierung Thurgau, Technischer Bericht Böhringer AG, Gemeinde Lommis, 25.1.2012). Diese Kapazitätsdefizite gilt es langfristig im Interesse des Hochwasserschutzes zu beheben.</p>	Massnahmen der Gebiete K4 und K5 überprüft und überarbeitet.	✓

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung	Stand
	Für die Konfliktgebiete K4 und K5 werden deshalb längerfristig, weitergehende technische Untersuchungen sowie wasserbauliche Massnahmen zur Behebung der Gefährdung und Schutzdefizite empfohlen.		
<b>Naturschutz</b>			
	Gemäss Festsetzung 2.4 A des Kantonalen Richtplans (KRP) müssen die im Anhang A5 aufgeführten, noch nicht ausreichend geschützten Gebiete durch die Gemeinden resp. den Kanton gesichert werden. In Lommis sind gemäss Anhang A5 nachfolgend aufgeführte Gebiete noch nicht ausreichend geschützt. Dieser Pendenz ist im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision nachzukommen.	Die noch nicht ausreichend geschützten Gebiete werden mit der Revision des Schutzplanes weiter geschützt.	...
Immenberg	Hier gilt es zu überprüfen, welche Flächen tatsächlich schützenswert gemäss Art. 14 Abs. 3 NHV sind und somit in eine Naturschutzzone überführt werden sollen. Da es sich um ein grosses Gebiet handelt, bietet die Abteilung Natur und Landschaft der Gemeinde Lommis an, diese Vorabklärung zu übernehmen und eine Einteilung der Schutzwürdigkeit der einzelnen Flächen vorzunehmen. Anhand dieser Einteilung kann die Gemeinde entscheiden, welche Fläche in die Naturschutzzone überführt werden sollen. Der Perimeter des Naturschutzgebiets am Immenberg umfasst zurzeit Waldareal und Kulturland bzw. Wiesen. Aktuell wurde der Prozess gestartet, das Waldareal gestützt auf die Waldgesetzgebung in ein Waldreservat mit Schutzanordnung zu überführen. Hier hat der Kanton bzw. das Forstamt die Federführung.	Ergänzungen in Planungsbericht aufgeführt (7.3.2 Landschaft).	...
Isenegg (Putteholz), Lommiserriet, Schlossweiher und Zälgi West:	Diese Weiher sind gemäss KRP auf kommunaler Ebene noch nicht ausreichend geschützt. Entsprechend gilt es auch hier zu überprüfen, ob und welche Bereiche schützenswert sind und welche somit einer Naturschutzzone zugewiesen werden müssen oder allenfalls als Naturobjekt geschützt werden können. Sofern sich herausstellt, dass ein Weiher nicht schutzwürdig ist, so ist ein Antrag auf Entlassung des Weihers als Naturschutzgebiet aus dem Kantonalen Richtplan zu stellen.	Ergänzungen in Planungsbericht aufgeführt (7.3.2 Landschaft).	
Lommiserriet	Weiter besteht im Bereich des Lommiserriets, einem Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung, seit einiger Zeit ein Konflikt mit dem Biber. Er wohnt im Schutzgebiet und durch seine Stautätigkeit wird das umliegende Landwirtschaftsland beeinträchtigt. Im Dezember 2020 organisierte die Gemeinde deshalb einen Workshop mit Vertretern aller betroffenen Amtsstellen und der Bewirtschafter/Eigentümer. Als mögliche Massnahme zur Lösung des Konfliktes wurde eine Erweiterung der Naturschutzzone bis zu den umrahmenden Flurwegen und somit die Extensivierung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen vorgeschlagen. Die Ergebnisse dieses Biber-Workshops sind bisher nicht in die Überarbeitung des Zonenplanes eingeflossen. Dies gilt es in der vorliegenden Revision jedoch zu berücksichtigen	Ergänzungen in Planungsbericht aufgeführt (7.3.2 Landschaft).	...
Abwasser	Das Gebiet der Einzonung Nr. E2 (Parzellen Nrn. 1011, 1013) ist derzeit abwassertechnisch nicht erschlossen. Wir weisen darauf hin, dass die Zuständigkeit für die Abwasserentsorgung an die Gemeinde übergeht. Zudem weisen wir darauf hin, dass im Einzonungsgebiet eine öffentliche Mischabwasserleitung (Durchmesser: 700 mm) vorhanden ist. Durch die Umzonung darf keine Veränderung der im Generellen Entwässerungsplan festgeschriebenen Abflusskoeffizienten erfolgen. Allfällige Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die bestehenden	Der GEP ist, aufgrund der Verlagerung nach der Einzonung zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen.	✓

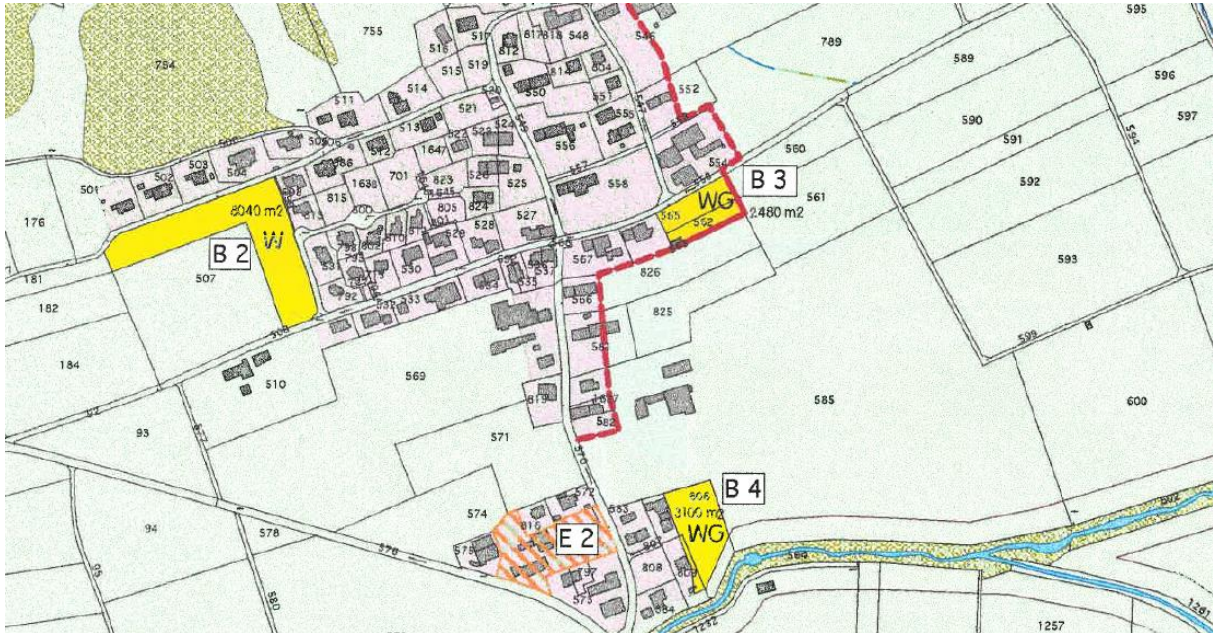
Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung	Stand
	Abwasseranlagen sowie die Auswirkung auf die Massnahmenplanung des Generellen Entwässerungsplans (GEP), sind im Rahmen der laufenden Überarbeitung des GEP zu beurteilen. Dieser ist mit der Umsetzung entsprechend anzupassen.		

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung	Stand
<b>Kommunaler Schutzplan</b>			
Revision Schutzplan	Der Schutzplan wurde 2006 letztmals überarbeitet. Er ist nicht Bestandteil der Vorprüfungsunterlagen. Gemäss Planungsbericht ist der Schutzplan im Rahmen einer späteren Revision zu überprüfen. Wann dies geschehen soll, bleibt offen. Aufgrund des Alters ist der Schutzplan im Rahmen der Ortsplanungsrevision ebenfalls zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen - sowohl im Bereich der Naturobjekte wie auch der Kulturobjekte. Wir bitten die Gemeindebehörde, sich diesbezüglich zu äussern.	Hinweis aufgenommen.  Der Schutzplan wird separat und nach der OP-Revision überprüft und revidiert.	
Naturobjekte	Für die Naturobjekte gilt es zu überprüfen, ob die bestehenden Naturobjekte noch aktuell sind und ob es allenfalls zusätzliche Objekte gibt, welche schutzwürdig sind und in den Schutzplan aufgenommen werden sollten.	...	
Kulturobjekte	Bei den Kulturobjekten besteht ebenfalls Anpassungsbedarf. Gemäss Auskunft des Amtes für Denkmalpflege gibt es in der Gemeinde Lommis 4 Objekte mit dem Schutzstatus "Schutzentscheid pendent" (Schutzentscheid der Gemeinde steht aus). Diese Objekte sind im Hinweisinventar der Denkmalpflege (HWI) ersichtlich.	...	
Schutzentscheid	Nach § 1 0 Abs. 1 TG NHG müssen Gemeinden für erhaltenswerte Objekte einen Schutzentscheid fällen (Unterschutzzstellung oder Nichtunterschutzzstellung). Objekte, für welche noch kein Schutzentscheid gefällt wurde, gelten provisorisch als Kulturdenkmäler von kantonaler Bedeutung im Sinne von Art. 18a Abs. 3 RPG (siehe kantonaler Richtplan Festsetzung 1 .10 A).	...	
	Aufgrund dieser Differenzen zwischen dem HWI und dem kommunalen Schutzplan, des Alters des Schutzplanes selbst sowie der teils starken baulichen Veränderungen in der Gemeinde erachten wir eine Überprüfung der Kulturobjekte für angebracht. Bei einer Revision des kommunalen Schutzplanes sollte beachtet werden, dass es bei Interessenskonflikten zwischen der Einstufung eines Objektes im HWI und anderen Öffentlichen Interessen von kantonaler oder kommunaler Bedeutung oder privater Nutzungsinteressen einer umfassenden Interessensabwägung im Sinne von Art. 3 RPV (SR 700.1) bedarf. Daraus muss bei einer Nichtunterschutzzstellung detailliert sachlich begründet hervorgehen, weshalb allfällige kantonale, kommunale oder private Interessen den ungeschmäleren Erhalt von Inventarobjekten überwiegen. Insbesondere bei einer Nichtunterschutzzstellung und als Grundlage in einem Einsprache verfahren bedarf es nach der aktuell verschärften Praxis des thurgauischen Verwaltungsgerichts und der Entscheidungsinstanz im Rekursverfahren einer auf wissenschaftlichen Kriterien abgestützten Gesamtbeurteilung, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt und nachweist (vgl. z.B. Rekursentscheid DBU 207/2020 vom 31. März 2021, E. 2 c) bb).	...	

	Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung	Stand
	IVS	Ebenfalls im Schutzplan zu thematisieren sind die historischen Verkehrswege. Der KRP verpflichtet die Gemeinden, die im Bundesinventar aufgeführten historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung zu schützen (Planungsauftrag 1.10 C) und die Unterschutzstellung der Verkehrswege mit regionaler und lokaler Bedeutung zu prüfen (Planungsauftrag 1.10 D).	Nur ein nationaler Verlauf. Der nationale Verlauf des historischen Verkehrsweges wurde in den Richtplan integriert. Dieser soll ebenfalls bei der Revision des Schutzplanes berücksichtigt werden.	✓

## C. Bewertung bisheriger Richtplangebiete

### Richtplangebiete Weingarten



Ausschnitt Revision Richtplan Teil Siedlung 2006

#### Richtplangebiet B2, Nüusatz

Kriterien	Bewertung (positive und negative Merkmale)
Eingliederung	- bedingte Eingliederung
Lage / Erschliessung	+ innerhalb Bus Eignungsgebiet
Interessenskonflikte	+ ausserhalb Fruchtfolgefläche + ausserhalb Vernetzungskorridor - Landwirtschaftsgebiet (Obstanlage, Dauerwiese)
Parzellierung /-grösse	+ geeignete Parzellenform - mittlere Ausbaugrösse (ca. 0.8 ha)
Eignung als Richtplangebiet	schlechte Eignung

#### Richtplangebiet B3, Dorfstrasse Ost

Kriterien	Bewertung (positive und negative Merkmale)
Eingliederung	- bedingte Eingliederung
Lage / Erschliessung	+ innerhalb Bus Eignungsgebiet
Interessenskonflikte	+ ausserhalb Fruchtfolgefläche + ausserhalb Vernetzungskorridor - Landwirtschaftsgebiet (Dauerwiese)
Parzellierung /-grösse	+ geeignete Parzellenform - geringe Ausbaugrösse (ca. 0.25 ha)
Eignung als Richtplangebiet	schlechte Eignung

#### Richtplangebiet B4, Unterdorfstrasse Ost

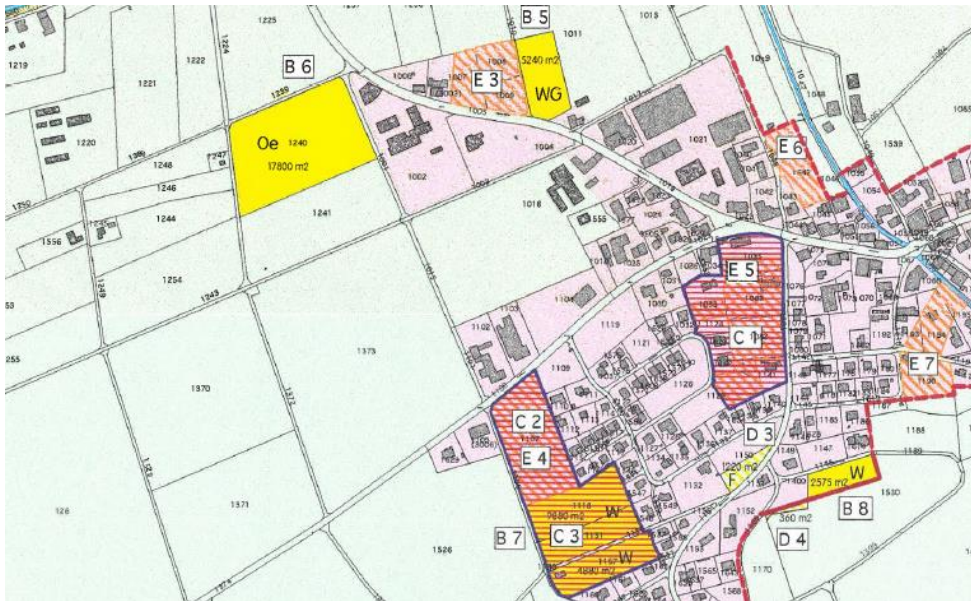
Bereits als Bauzone ausgewiesen.

### Richtplangebiete Lommis

bhateam ingenieure ag | Frauenfeld

P:\6701 Lommis, Kommunalplanung\6701.0.0001 Lommis, OP-Revision\07\_Auflage\_2.0\PB\_Lommis\_Auflage\_2022.01.28.docx





Ausschnitt Revision Richtplan Teil Siedlung 2006

Richtplangebiet B6, Sunefeld

Das RP-Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen wird nicht weiterverfolgt, da kein Bedarf besteht.

Richtplangebiet B7 Somm Nord

<i>Kriterien</i>	<i>Bewertung (positive und negative Merkmale)</i>
Eingliederung	+ gute Eingliederung ins Siedlungsgebiet
Lage / Erschliessung	- ausserhalb Bus Eignungsgebiet
Interessenskonflikte	- innerhalb Fruchtfolgefläche + ausserhalb Vernetzungskorridor - Landwirtschaftsgebiet - Aufhebung einer markanten Ackerterrasse
Parzellierung /-grösse	+ geeignete Parzellenform + gute Ausbaugrösse (ca. 1 ha)
Eignung als Richtplangebiet	bedingte Eignung

Richtplangebiet B7 Somm Süd

<i>Kriterien</i>	<i>Bewertung (positive und negative Merkmale)</i>
Eingliederung	- bedingte Eingliederung
Lage / Erschliessung	- ausserhalb Bus Eignungsgebiet
Interessenskonflikte	+ ausserhalb Fruchtfolgefläche + ausserhalb Vernetzungskorridor - Landwirtschaftsgebiet - Aufhebung von drei Ackerterrassen
Parzellierung /-grösse	+ geeignete Parzellenform - mittlere Ausbaugrösse (ca. 0.5 ha)
Eignung als Richtplangebiet	schlechte Eignung

Richtplangebiete B4, B5, B8

Die Richtplangebiete B4 und B5 sind während einer Richt- und Zonenplanänderung in den Jahren 2007/08 eingezont worden. Eine Einzonung des Richtplangebietes B8 wurde 2005 nicht genehmigt.





**Richtplanänderungstabelle Gemeinde: Lommis**

29.09.2021

Massnahme Nr. (beginnend mit "R")	Änderungsfläche (m <sup>2</sup> )	Änderung kommunaler Richtplan		Kurz begründung für die Änderung des kommunalen Richtplans	Auswirkungen auf die kommunalen Richtplangebietsflächen (m <sup>2</sup> )			
		Zuteilung alt	Zuteilung neu		Richtplan-gebiet WMZ (R-WMZ)	Richtplan-gebiet Arbeitszonen (R-ARB)	Richtplan-gebiet Öffentliche Zonen (R-ÖFF)	Richtplan-gebiet Spezialbau-zonen (R-SPEZ)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
R-B2	7'909	R-WMZ	NICHT-R	Anpassung Richtplangebiet gem. kantonalen Vorgaben	-7'909			
R-B3	2'463	R-WMZ	NICHT-R	Anpassung Richtplangebiet gem. kantonalen Vorgaben	-2'463			
R-B7	0	R-WMZ	R-WMZ	bestehendes Richtplangebiet	0			
R-B6	17'963	R-ÖFF	NICHT-R	Anpassung Richtplangebiet gem. kantonalen Vorgaben			-15'273	
<b>Summe der Auswirkungen auf die kommunalen Richtplangebietsflächen (m<sup>2</sup>)</b>					<b>-10'372</b>	<b>0</b>	<b>-15'273</b>	<b>0</b>

Einzonungen innerhalb von Richtplangebiet WMZ					
1	2	3	4	5	6

Kommunale Richtplangebiete WMZ	
Seit Teilrevision KRP 2017 bereits in WMZ eingezonte oder verkleinerte Richtplangebiete WMZ gemäss Geodaten Gemeinde (ha)	0.0
Maximal zulässige Gesamtgrösse Richtplangebiete WMZ gemäss Anhang A1 KRP, abzüglich seit Teilrevision KRP 2017 bereits in WMZ eingezonte oder verkleinerte Richtplangebiete WMZ (ha)	1.3
Umsetzung Anpassungsbedarf Richtplangebiete WMZ	
Effektiv ausgeschiedenes, örtlich festgelegtes Richtplangebiet WMZ nach Ortsplanungsrevision (ha)	1.5
Gesamtgrösse Richtplangebiete WMZ nach Ortsplanungsrevision gemäss Geodaten Gemeinde (ha)	1.5

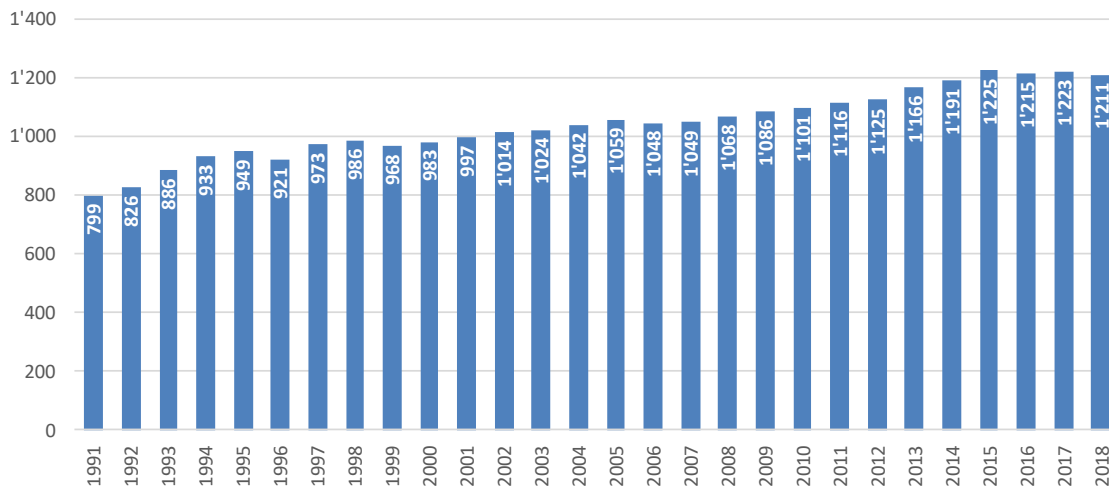
Das effektiv ausgeschiedene Richtplangebiet WMZ darf nicht grösser sein als die maximal zulässige Gesamtgrösse des WMZ-Richtplangebiets. Dementsprechend sind die ausgeschiedenen Richtplangebiete WMZ weiter zu reduzieren.

Die Gesamtgrösse Richtplangebiete weicht von der maximal zulässigen Gesamtgrösse gemäss dem kantonalen Richtplan ab. Die Abweichung beträgt ca. 0.2 ha (neue maximale Gesamtgrösse 1.5 ha). Grund dafür ist die Vereinbarung mit der Gemeinde (Gemeindefeststellungsprotokoll von 2015). Nach Absprache mit dem ARE ist die Abweichung zulässig.

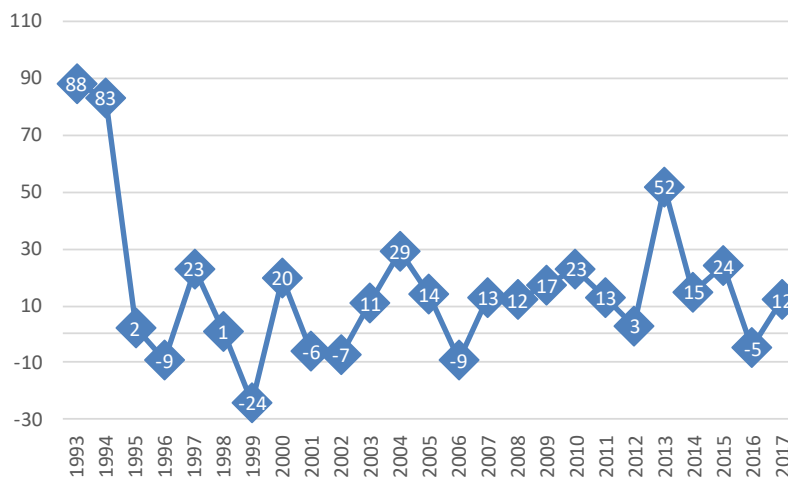


## E. Analyse

### 1. Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungswachstum Gemeinde Lommis (Quelle: BFS, Dienststelle für Statistik TG) 2018

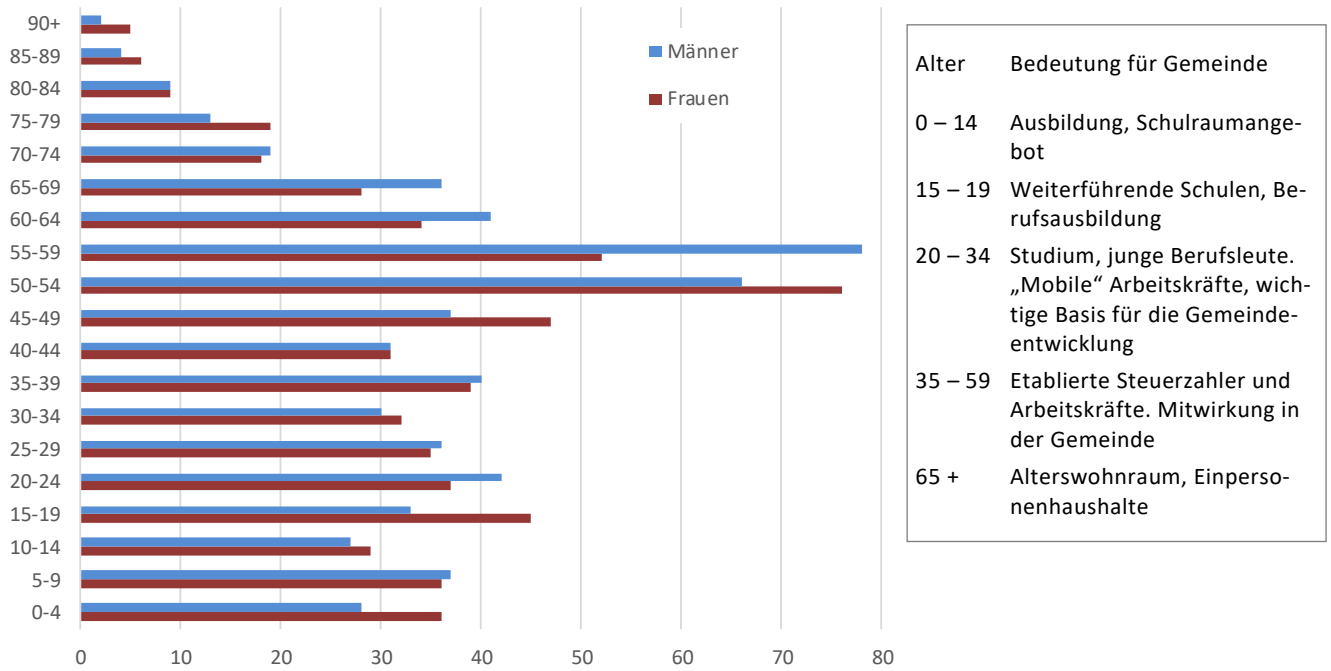


Wanderungssaldo Gemeinde Lommis (Quelle: BFS, Dienststelle für Statistik TG) 2017

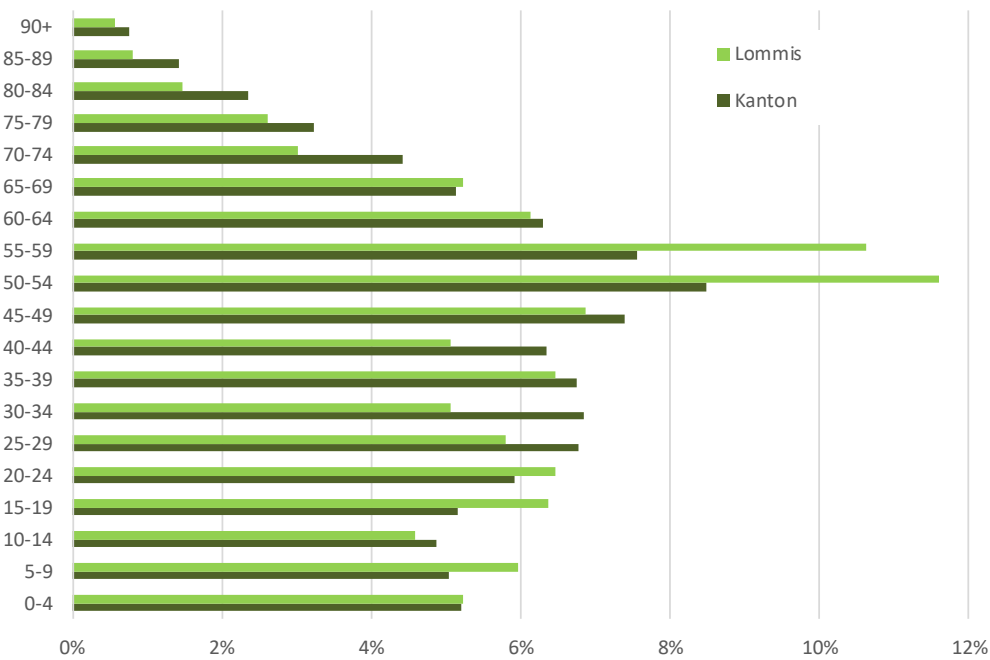
Merkmale der Bevölkerungsentwicklung von 1991 bis 2015:

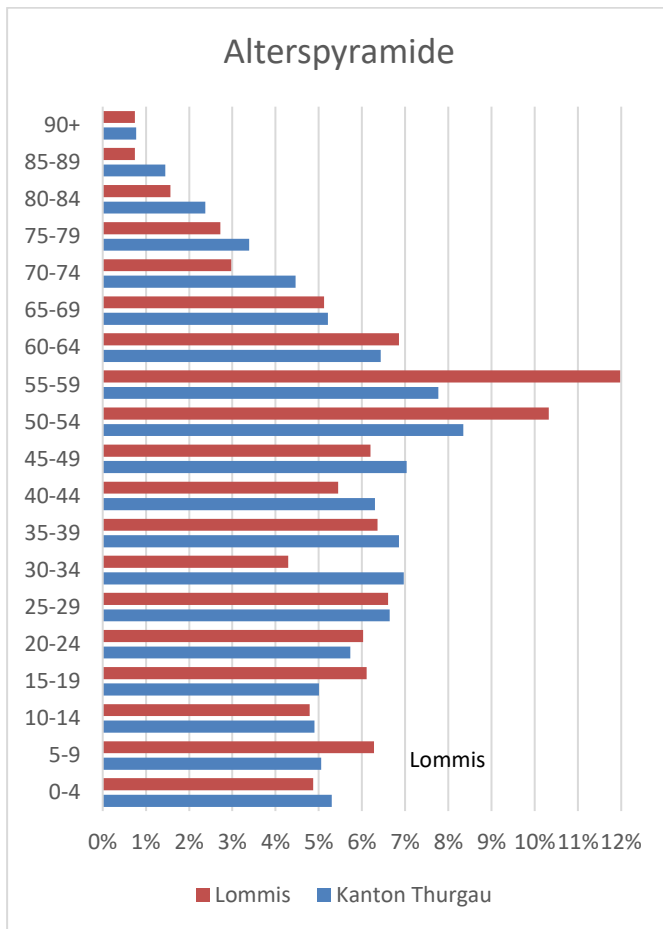
- Von 1991 bis 1995 starker Anstieg der Bevölkerung
- Von 1996 bis 2015 stetiger Bevölkerungsanstieg
- Seit 2015 leichter Bevölkerungsrückgang
- Von 1995 bis 2006 abwechselndes negatives und positives Wanderungssaldo
- 2013 höchster Zuwanderungsanstieg

## 2. Altersstruktur



Altersklassen der Bevölkerung in Lommis (Quelle: Bfs, Dienststelle für Statistik TG) 2017



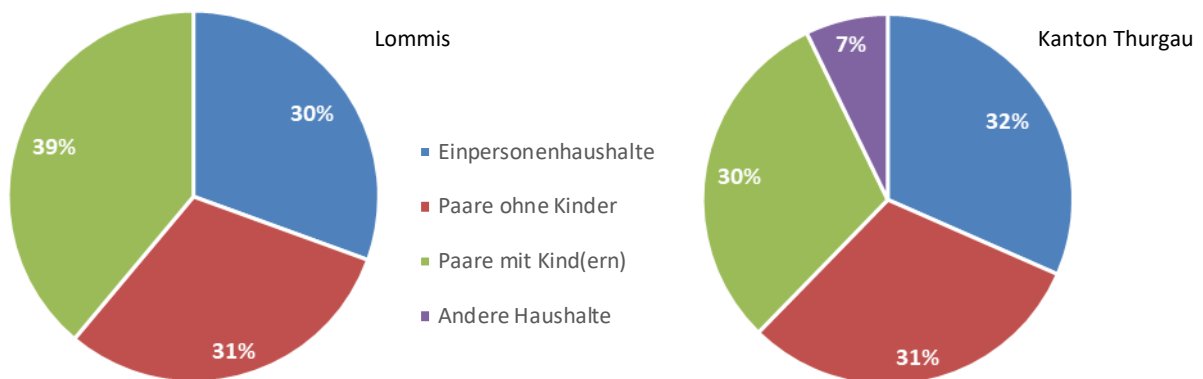


Vergleich Altersklassen zwischen Lommis und Kanton in Prozent (Quelle: BFS, Dienststelle für Statistik TG) 2017

**Merkmale der demographischen Struktur:**

- Anteil 50-jährigen überdurchschnittlich
- Anteil der 25-34-jährigen tief -> Studium, Auszug
- Anteil 15-24-jährigen hoch -> hoher Familienanteil

**3. Haushaltsformen**



Haushaltsformen Lommis und Kanton Thurgau (Quelle: BFS, Dienststelle für Statistik TG) 2012

**Merkmale der Haushaltsformen:**

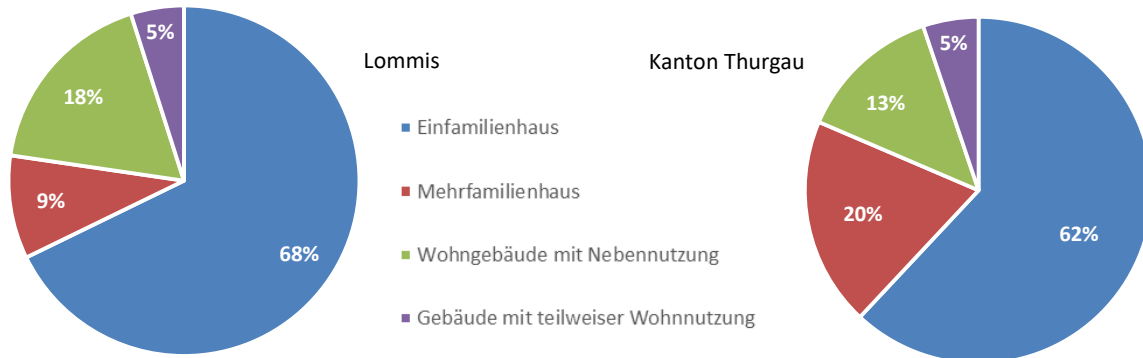
- Kantonsähnlicher Anteil an Haushaltsformen



- Anteil Paare mit Kindern knapp 10 % höher als Kanton (Lommis: 39 %, Kanton: 30 %)
- Andere Haushaltsformen in Lommis nicht vorhanden

#### 4. Bautätigkeit

##### Gebäudebestand

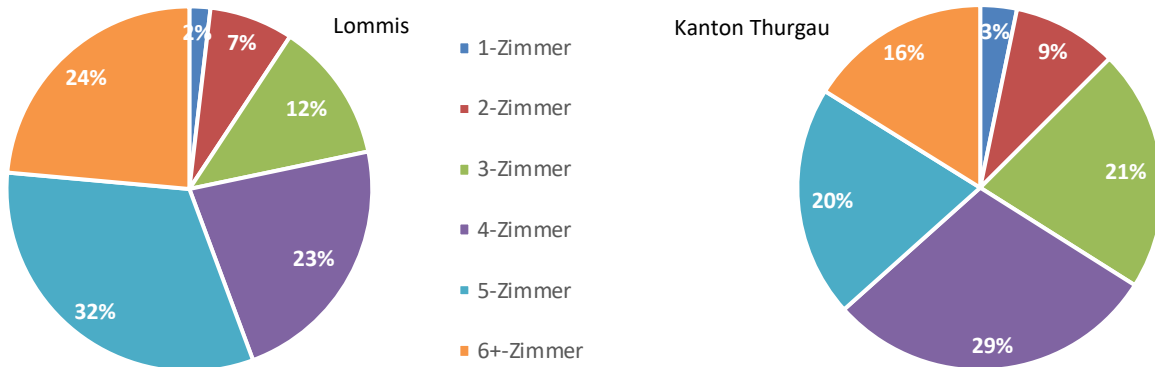


Gebäudestatistik Lommis und Kanton Thurgau (Quelle: BFS, Dienststelle für Statistik TG) 2017

##### Merkmale im Bereich Gebäudebestand:

- Rund Zweidrittel aller Gebäudebestände sind Einfamilienhäuser (Lommis: 68 %, Kanton: 62 %)
- Anteil Mehrfamilienhäuseranteil unterdurchschnittlich (Lommis: 9 %, Kanton: 20 %)
- Leicht höherer Anteil an Wohngebäude mit Nebennutzung (Lommis: 18 %; Kanton 13 %)
- Kantonsähnlicher Anteil an Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung

## Wohnungsbestand



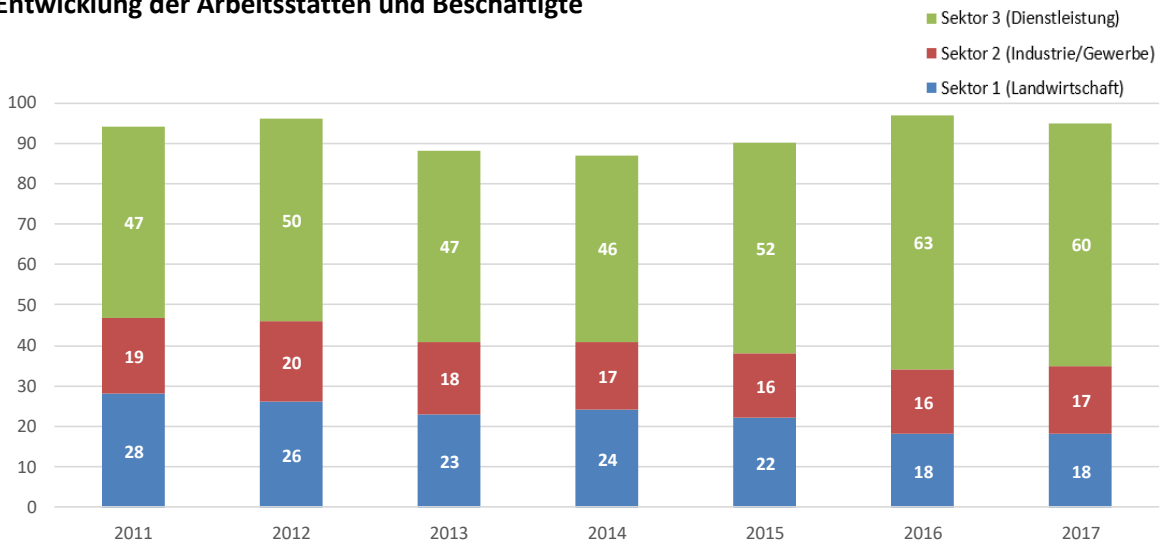
Wohnungsstatistik Lommis und Kanton Thurgau (Quelle: BFS, Dienststelle für Statistik TG) 2017

Merkmale im Bereich Wohnungsbestand:

- Anteil 3-Zimmer-Wohnung unterdurchschnittlich (Lommis: 12 %, Kanton: 21 %)
- Anteil 5- und 6-Zimmer-Wohnungen überdurchschnittlich (Lommis: 32 bzw. 24 %, Kanton: 20 bzw. 16 %)
- Wohnungsbestand 2017: 539 Wohnungen
- Leerwohnungsbestand 1. Juni 2018: 9 Wohnungen (1.7 %)
- 2016: 7.6 Mio. Fr. Bauinvestitionen, davon 7.2 Mio. Fr. in Wohnungsbau

## 5. Wirtschaft

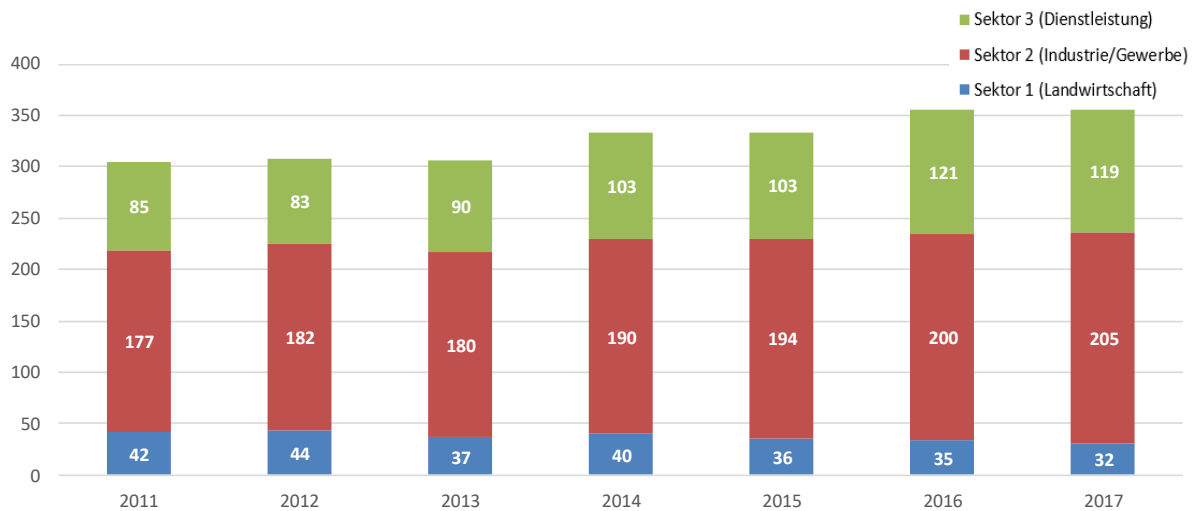
### Entwicklung der Arbeitsstätten und Beschäftigte



Entwicklung der Arbeitsstätten in allen drei Sektoren 2011 – 2017 (Quelle: BFS, Dienststelle für Statistik TG) 2017

Merkmale im Bereich Arbeitsstätten:

- Schwankende Zahl der Arbeitsstätten
- Sektor 1: Tendenz rückgängig, Sektor 3 Tendenz steigend



Entwicklung der Beschäftigten in Vollzeitäquivalenten 2012 - 2017 (Quelle: BFS, Dienststelle für Statistik TG) 2017

#### Merkmale im Bereich Beschäftigte

- Von 2015 auf 2016 leichter Zuwachs der Beschäftigten im 3. Sektor (Dienstleistung)
- Ab 2013 konstanter Zuwachs der Beschäftigten im 2. Sektor (Industrie / Gewerbe)
- Ab 2014 konstanter Abgang der Beschäftigten im 1. Sektor (Landwirtschaft)

## F. Grundlagen Bund

### 1. Sachplan Infrastruktur Luftfahrt SIL

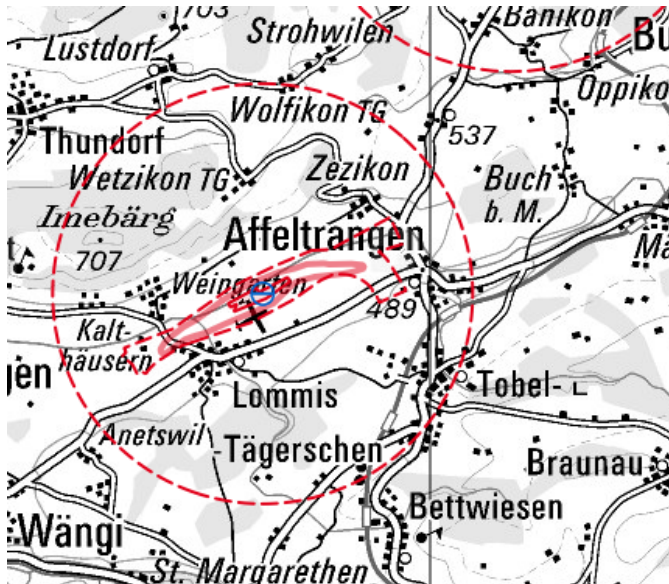


Abbildung 25: Ausschnitt Sachplan SIL, Flugplatz Lommis

Der Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur (SIL) ist das Planungs- und Koordinationsinstrument des Bundes für die zivile Luftfahrt. Der Flugplatz Lommis ist als Flugfeld mit unbefestigter Piste ausgeschieden. Weiter setzt er die planerischen Massnahmen fest, wie den Flugplatzperimeter, das Gebiet mit Hindernisbegrenzung und die Ausdehnung der Lärmbelastung.

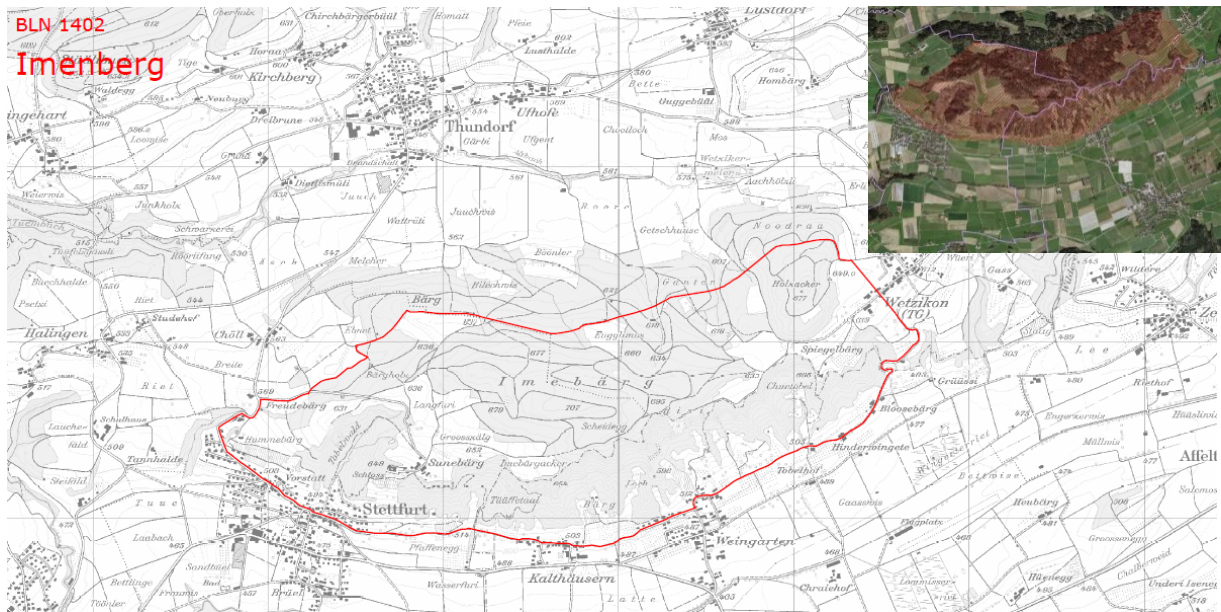
Festsetzung	Stand der Koordination
●	Standortfestlegung
▭	Flugplatzperimeter
▭	Gebiet mit Hindernisbegrenzung
▭	Gebiet mit Lärmbelastung
○	Abgrenzungslinie (Lärm)
⊗	Aufhebung Standort

### 2. Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler

Der Imenberg ist im Bundesinventar für Landschaften und Naturdenkmäler. Die Gemeinde ist von diesem BLN-Gebiet betroffen. Der Südhang des Imenbergs liegt innerhalb der Gemeinde. Das Objektblatt des Bundes sieht folgende Schutzziele vor.

- Die Kulturlandschaft des Imenbergs in ihrer Strukturvielfalt und Unversehrtheit erhalten.
- Die Silhouette des Imenbergs erhalten.
- Die steile Südseite des Imenbergs in ihrem natürlichen Relief und der vorhandenen Siedlungsstruktur erhalten.
- Die Molasseaufschlüsse mit den Fossilienfundstellen erhalten.
- Die lichten und sehr seltenen Waldgesellschaften auf der Südseite des Imenbergs in ihrer Vielfalt, Qualität und Verzahnung sowie mit ihren charakteristischen Arten erhalten.
- Die Feucht- und Trockenlebensräume in ihrer Qualität sowie ökologischen Funktion und mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.
- Die Bäche und ihre Lebensräume in einem natürlichen und naturnahen Zustand erhalten.
- Die standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung erhalten und ihre Entwicklung zulassen.
- Die charakteristischen Strukturelemente der Landschaft wie Wiesen, Weiden, Hecken, Rebberge und Obstgärten erhalten.
- Das Schloss Sonnenberg mit den Nebengebäuden in seiner Substanz und landschaftlichen Wirkung erhalten.
- Die offenen Hanglagen südlich und nördlich des Schlosses Sonnenberg erhalten.





BLN Gebiet: Imenberg

## G. Grundlagen Kantonaler Richtplan KRP

### 1. Rechtskräftiger Kantonaler Richtplan

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 Lommis entsprechend zu berücksichtigen.



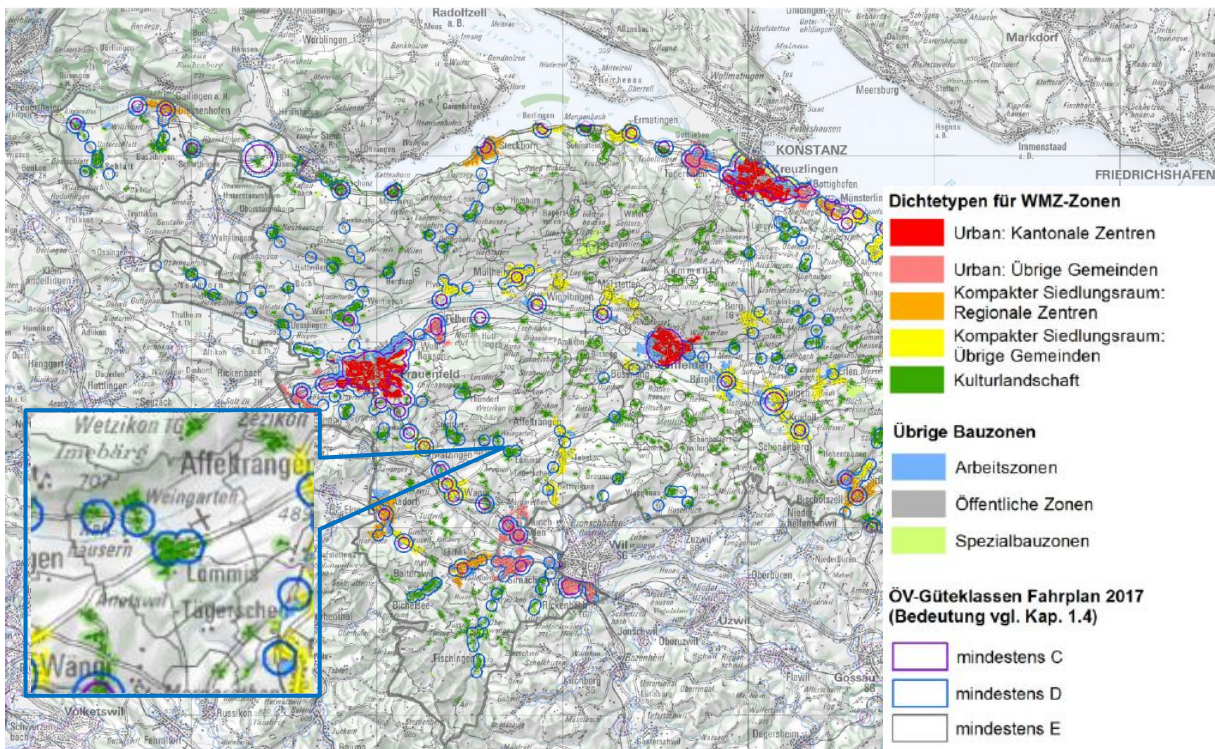


Ausschnitt Kant. Richtplan, Gemeinde Lommis

## 2. Siedlungsdimensionierung

Für die Erarbeitung des neuen Kantonalen Richtplans wurde als Grundlage das kantonale Bevölkerungsentwicklungsszenario des Bundes 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 Räumen' und nur 10 % in der 'Kulturlandschaft' (ca. 4'600 Einwohner) erfolgen. Mit der Neueinteilung aller Thurgauer Gemeinden in die 3 Dichtetypen ('Urbaner Raum', 'kompakter Siedlungsraum' und 'Kulturlandschaft') sind auch entsprechenden unterschiedliche Wachstumsprognosen verbunden.

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



Darstellung Dichtetypen im Kanton Thurgau und dem Gemeindegebiet Lommis (Quelle: ARE)

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 wohnt, können die Arbeits- öffentliche und weitere Zonen für die Bevölkerungsentwicklung und Kapazitätsberechnung vernachlässigt werden. Auf der Grundlage der Durchschnittsdichten und Verdichtungsvorgaben wurde für jeden Dichtetyp Mindest- und Solldichten (Raumnutzer/ha) festgelegt.



		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

Festlegung von Mindest- oder Solldichten pro Dichtetyp (Quelle: ARE)

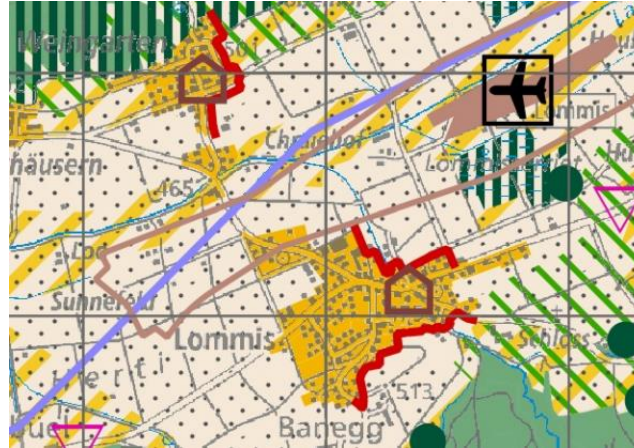
Liegt die effektive Dichte der Gemeinde unter der jeweiligen Mindestdichte, wird die Mindestdichte für die Kapazitätsberechnung verwendet. Dabei muss die Gemeinde bis 2030 1/3 der Dichtedifferenz in den bebauten Bauzonen nachverdichten.

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

### 3. Siedlung

#### Siedlungsbegrenzung

Die Siedlungsgebiete Lommis und Weingarten sind von der kantonal festgesetzten Siedlungsbegrenzung betroffen. Die Siedlungsbegrenzungslinien begrenzen das Siedlungsgebiet von Weingarten im Osten und von Lommis im Süden und Norden.



#### Kulturdenkmäler

Die Dörfer Lommis und Weingarten sind im KRP als wertvolle Ortsbildschutzgebiete eingestuft. Das Dorf Kalthäusern ist im KRP als Ortsbildschutzgebiet nicht enthalten.

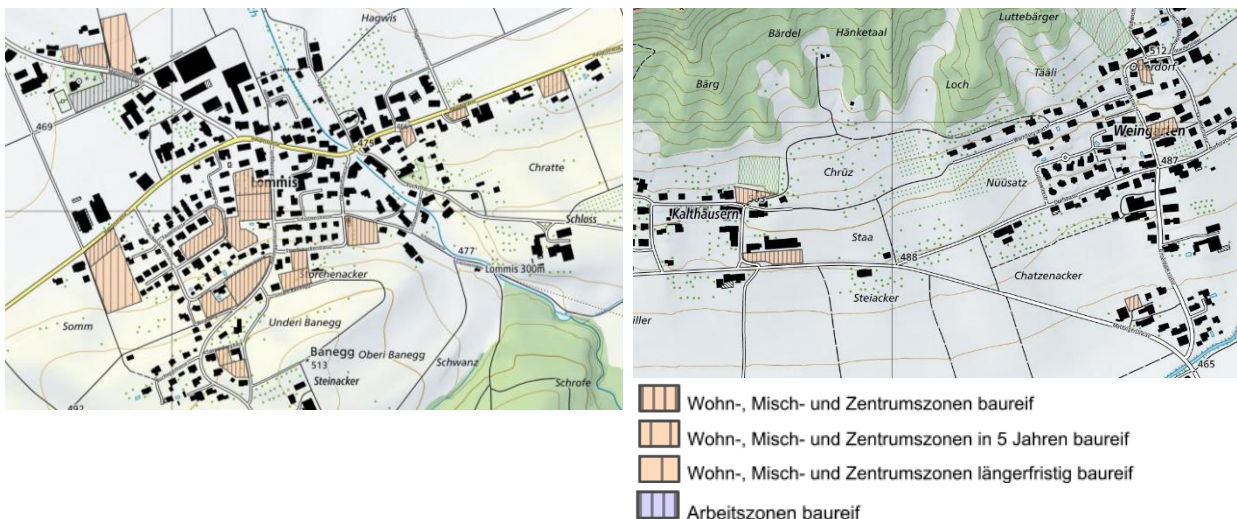
#### Archäologische Fundstellen

In der Gemeinde Lommis sind eine nationale, fünf regionale und vier lokal bedeutende Archäologische Fundstellen vermerkt (vgl. KRP).

Die Gemeinden stellen den grundeigentümergeleiteten Schutz der Stätten und Fundstellen durch das Ausscheiden von Zonen archäologischer Funde im Rahmen der Ortsplanung sicher.

#### Erschliessungsstand

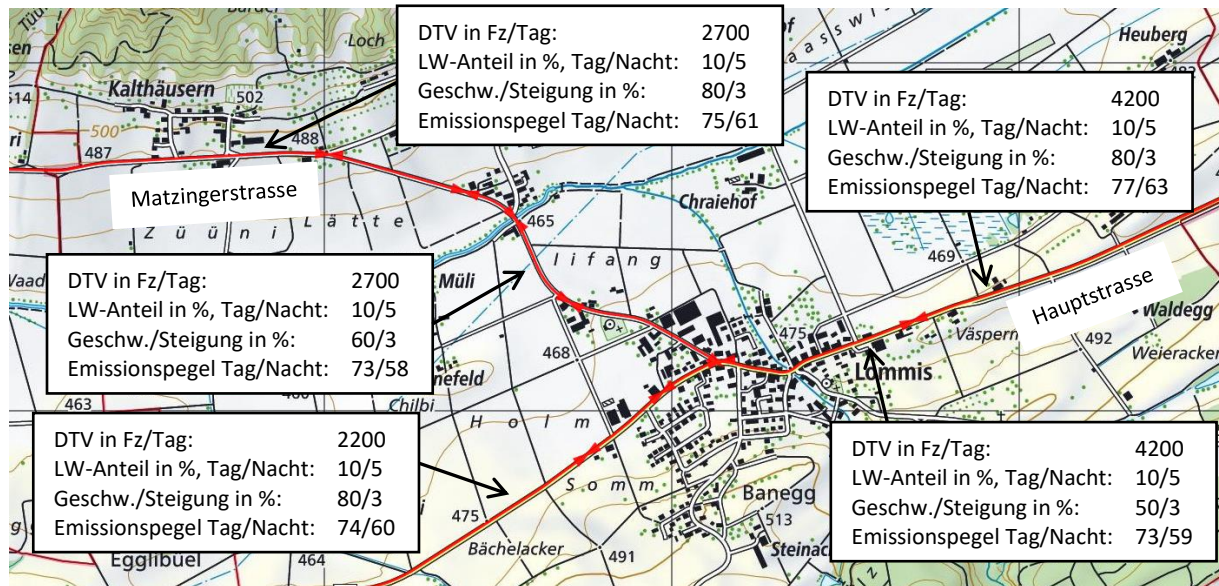
Die Übersicht zeigt den Erschliessungsstand der Bauzonen. Als 'baureif' werden solche Gebiete bezeichnet, die eine ausreichende Erschliessung aufweisen und sich zur Überbauung eignen. Die Gebiete/ Verbindungen, die als 'innert 5 Jahren baureif' klassifiziert sind, bezeichnen derzeit unbebaute Gebiete, welche innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren erschlossen werden sollen.





## 4. Verkehr

### Motorisierter Verkehr

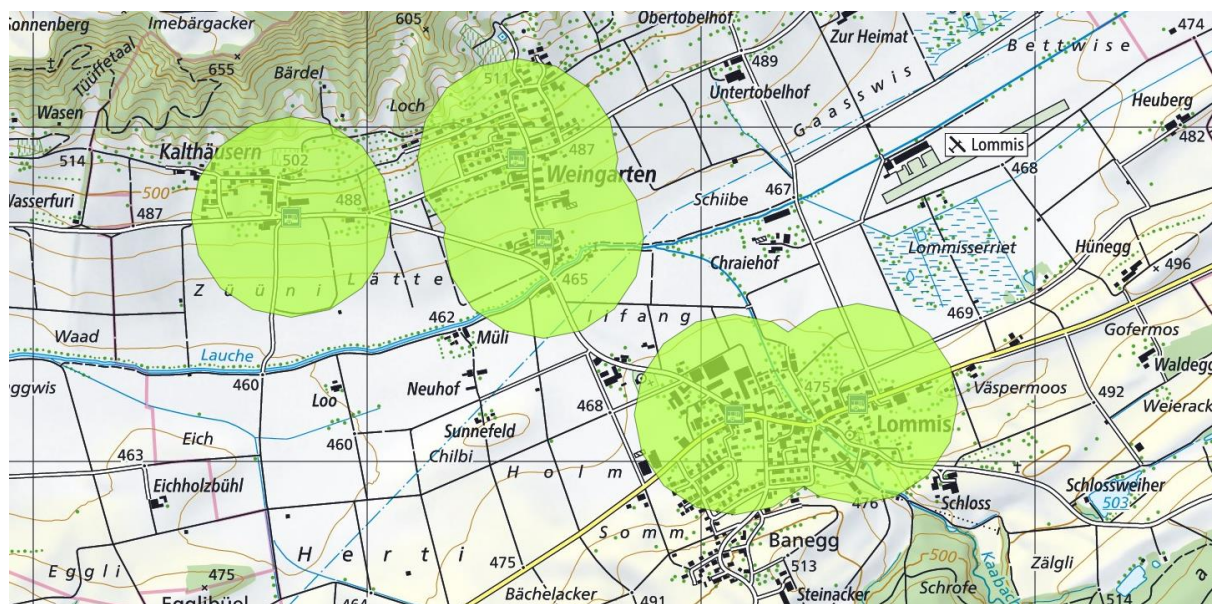


Ausschnitt Strassen-Lärm-Emissions-Kataster (SLEK) 2019

Aus der Matzingerstrasse wird mit einer Verkehrsbelastung von rund 2700 Fz./Tag gerechnet. Die Hauptstrasse weist eine Verkehrsbelastung von rund 4200 Fz./Tag auf. Sie gilt als zentrale Haupterschliessung und Ortsdurchfahrt von Lommis.

Die Kantonstrassen Haupt- und Matzingerstrasse liegen auf der Ausnahmetransportrouten Typ 3B.

### Öffentlicher Verkehr ÖV



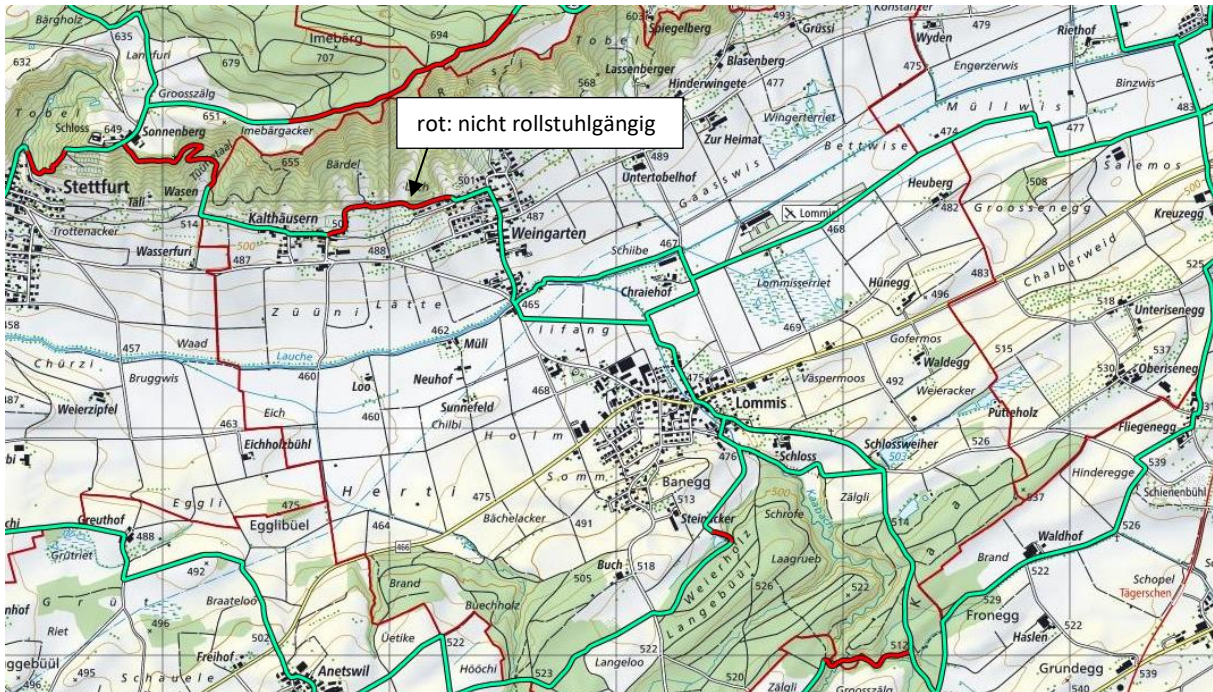
Ausschnitt Plan ÖV-Güteklassen

- Lommis, Weingarten und Kalthäusern liegen in der ÖV-Gütekategorie D (geringe Erschliessung)
- Postauto 837 (Tobel-Affeltrangen Bahnhof bis Frauenfeld Bahnhof) im 1h-Takt



- 2 Haltestellen (Matzingerstrasse und Kaabach) in Lommis, 1 Haltestelle in Weingarten, 1 Haltestelle in Weingarten-Kalthäusern, 1 Haltestelle in Kalthäusern

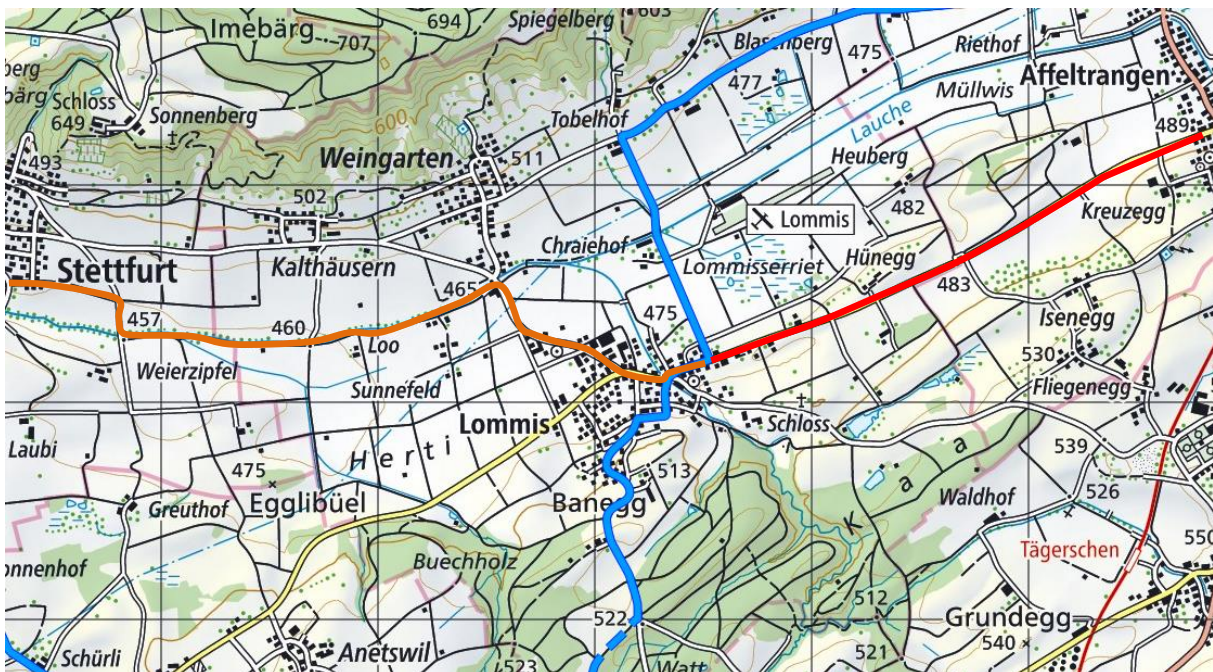
### Fussverkehr



Ausschnitt kommunale Wanderrouten

- Kommunale Wanderrouten mit gelber Wegbeschilderung (vgl. grüne und rote Linienführung)

### Radverkehr



Ausschnitt kantonale Veloroute (Freizeitverkehr)

- Alltagsverkehr Nebenverbindung (oranger- und roter Linienverlauf)

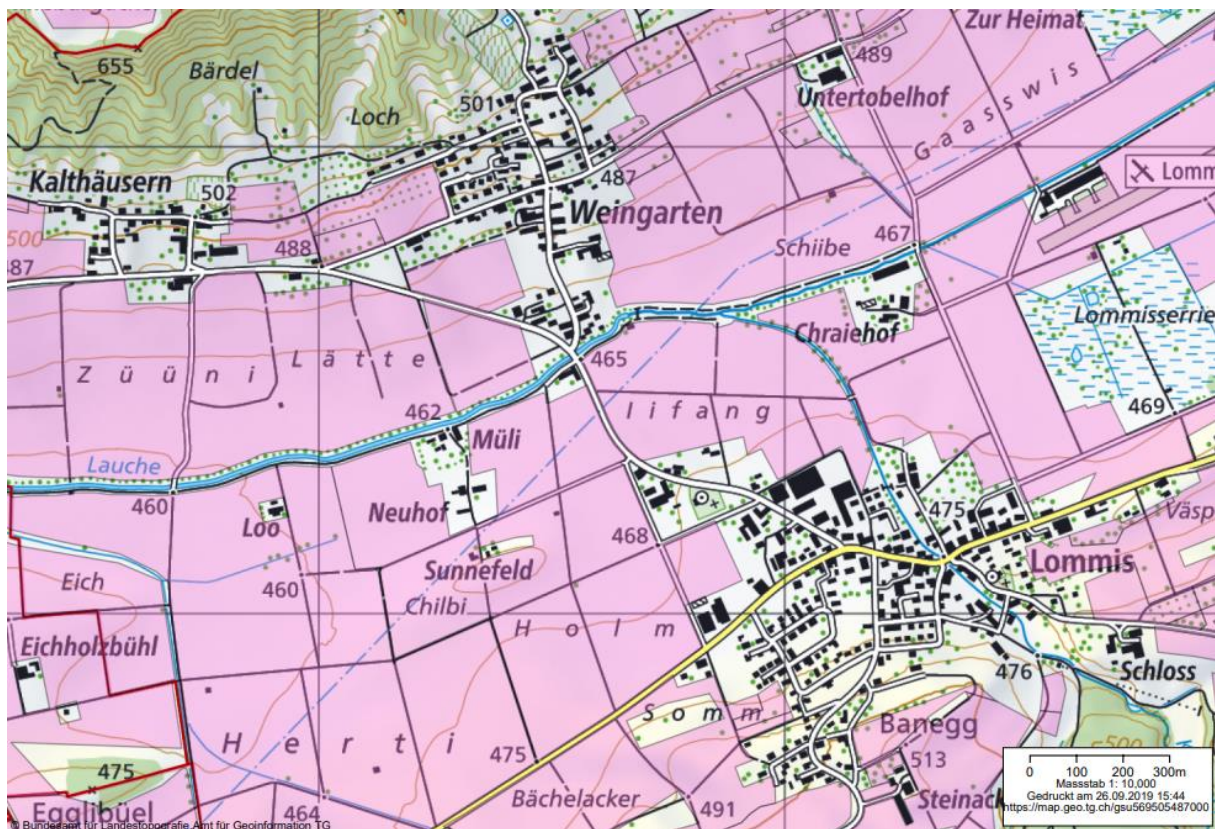


- Freizeitverkehr kantonale Veloroute (Pilger-Route Nr. 41); Verlauf: Kreuzlingen TG – Meilen ZH
- Dorf auswärts von Lommis ab der Kreuzung Haupt- und Flugplatzstrasse (roter Linienverlauf) führt ein Radweg auf dem Trottoir.

## 5. Landschaft

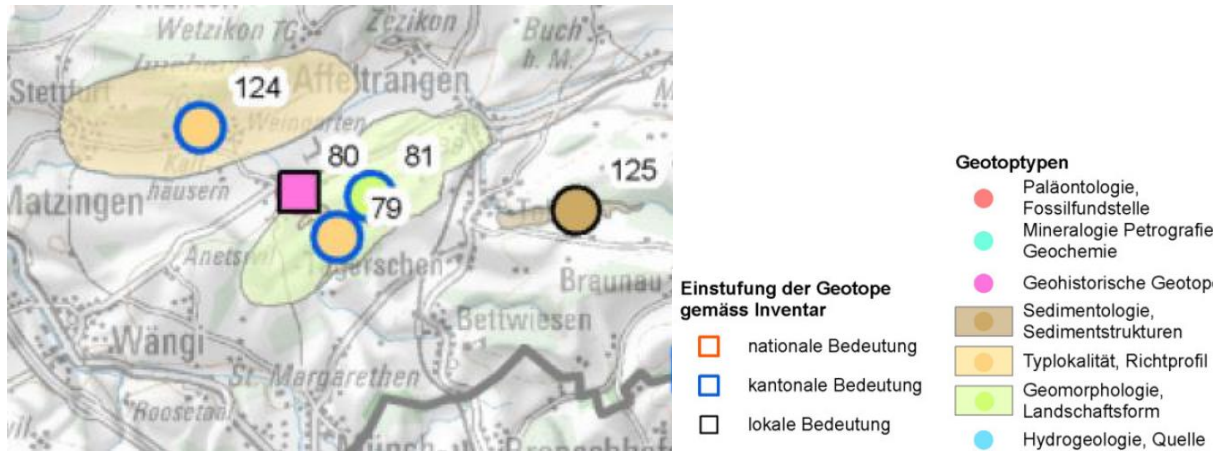
### Fruchtfolgefleichen

Fruchtfolgefleichen (FFF) sind Teil der für die Landwirtschaft geeignete Flächen. Sie umfassen ackerfähiges Kulturland, vorab Ackerland und die Kunstwiesen sowie die ackerfähigen Naturwiesen. Die Fruchtfolgefleichen dienen zur Sicherung ertragsreichen Böden für die Ernährungssicherheit der Bevölkerung, langfristige Erhaltung des ackerfähigen Kulturlandes oder auch indirekt der Vielfalt naturnaher Landschaften. Der Kanton hat nun die Aufgabe bis 2025 die bestehenden FFF zu überarbeiten und dabei die Anforderungen des Sachplans FFF zu berücksichtigen.



Ausschnitt Fruchtfolgefleichen

## Geotopschutz



Geotopschutzkarte (Quelle: KRP) 2017

- Nr. 79 Kaabach-Tobel südöstlich Lommis (kantonale Bedeutung)  
Gut zugängliches Erosionstobel in Oberen Süsswassermolasse mit Ophiolithnagelfluh und – sandstein
- Nr. 80 Kirche Lommis (kommunale Bedeutung)  
Unverputzter Kirchturm sowie Umgebungsmauern aus sehr vielfältigem Moränenmaterial
- Nr. 81 Glazialmorphologie Affelstrangen – Lommis (kantonale Bedeutung)  
Lauchetal als zentrale Achse im Zungenbecken der bis Aadorf vorgestossenen Gletscherzunge. Stromstrich, Fließrichtung des Eises in der Ausrichtung der Drumlins und Wälle sehr instruktiv. Erosiv aufgeschlossen durch Kaabachtobel
- Nr. 124 Imenberg-Südhang mit Molasseaufschlüssen und Schuttfächern, Stettfurt, Lommis, Thundorf (kantonale Bedeutung)  
Vielfältiger, im wesentlichen naturbelassener Höhenzug mit wichtigen Molasseaufschlüssen und holozänen Landschaftsformen.

## Landschaftstyp

- Der überwiegende Teil Lommis ist ackerbaugeprägte Hügellandschaft (gemäss Landschaftsqualitätsprojekt)
- Landschaftsziele:
  - Ackerbaulich genutzte Flächen vielseitig gestalten und durch neue Landschaftselemente ergänzen
  - Vielfältigen Futterbau fördern und mit Strukturelementen anreichern
  - Fördern von Hochstammobstgärten
  - Erhalten bzw. fördern von Ackerterrassen und markanten Einzelbäumen
  - Aufwertung von historischen Verkehrswegen / Wanderwegen

## Naturschutzgebiete und Waldreservate

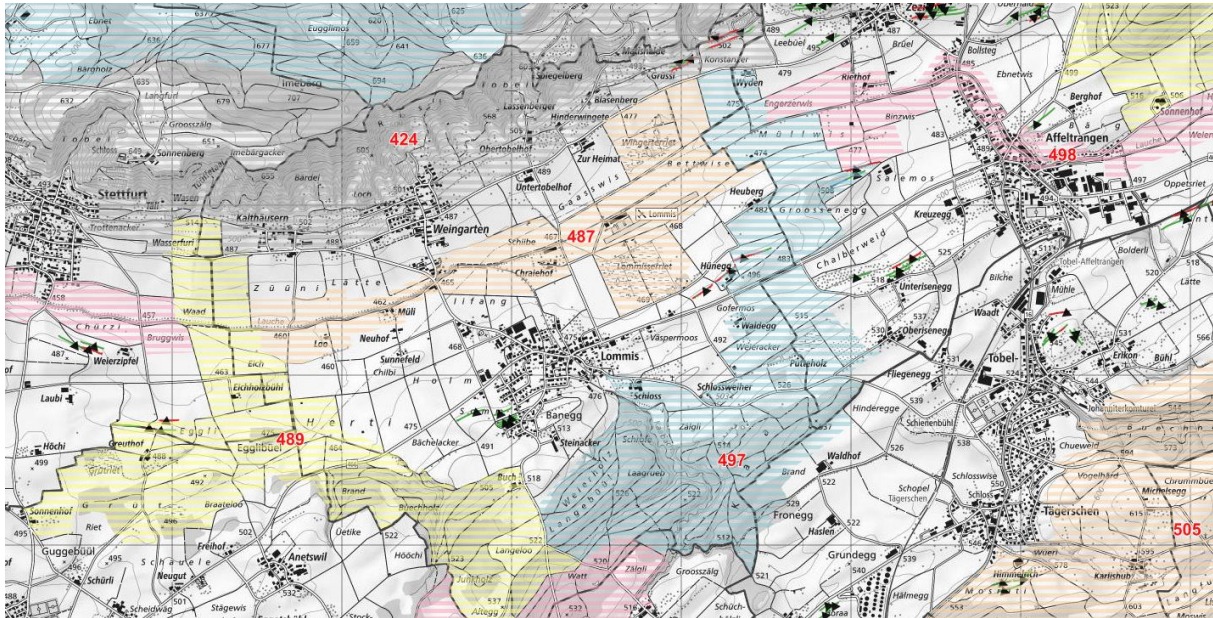
Folgende Naturschutzgebiete und Waldreservate sind im KRP für die Gemeinde Lommis festgelegt:

- Immenberg
- Isenegg: Typ Ried
- Lommisserriet: Typ Weiher
- Schlossweiher: Typ Weiher
- Wingarter Ried: Typ Ried



- Zälgi West: Typ Weiher

## Vernetzungskorridore



Vernetzungskorridor Karte 2017

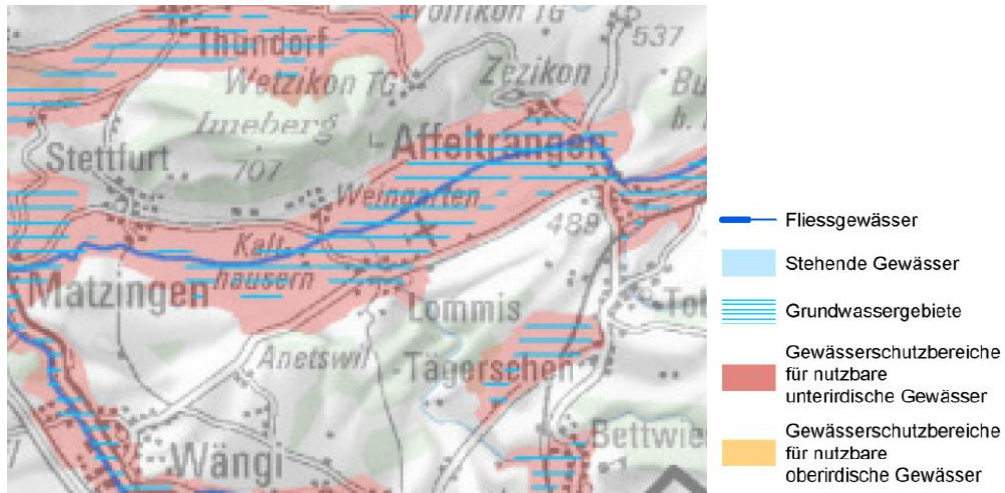
- Nr. 424 Immenbergsüdhang
- Nr. 487 Lauche Lommis
- Nr. 489 Sunnebärg - Weierholz
- Nr. 497 Weiherholz-Wetzikon

## Ausbreitungshindernisse

Gemäss Planungsgrundsatz des KRPs sind die Ausbreitungshindernisse zu beseitigen oder durchlässiger zu machen. Die Gemeinde hat die Aufgabe die Durchlässigkeit des Ausbreitungshindernisses im Bereich des Strassenabschnitts zwischen Wängi und Lommis (Wildwechsel) zu ermöglichen.

## 6. Ver- und Entsorgung

### Gewässerschutz



Gewässerschutzkarte (Quelle: KRP) 2017

Das Dorfgebiet Lommis sowie der untere Bereich von Weingarten liegen im Gewässerschutzbereich für nutzbare unterirdische Gewässer (Au). Der obere Bereich von Weingarten sowie Kalthäusern liegen im übrigen Gewässerschutzbereich ueB.

### Energie



Energienetzkarte (Quelle: KRP) 2017

Durch die Gemeinde Lommis geht eine Erdgas-Hochdruckleitung > 5 bar sowie eine Hochspannungs-Freileitung.

## H. Masstabelle

Zone			Geschoss- flächen- ziffer	Ausnützung- ziffer	Fassaden- höhe	Gesamt- höhe	Gebäude- höhe <sup>A5)</sup>	Geschoss- zahl <sup>A5)</sup>	Grenzabstände				Gebäuelänge		Empfindlich- keitsstufe gem. LSV <sup>A6)</sup>						
	neu	bisher							GFZ	AZ	FH	GH	max. m	bisher		GA klein		GA gross		GL	ES
																min. m	bisher	min. m	bisher		
<b>Bauzonen</b>																					
Wohnzonen	W1	W1	0.50	0.30	5.0	8.0	3.5	4	4.0	4	6.0	8	25	20	#						
	W2	W2	0.80	0.45	8.0	11.5	7.0	2	4.0	4	6.0	8	35	35	II						
	W3	W3	1.20	0.70	11.0	14.5	10.5	3	5.0	5	8.0	10	40	40	II						
Dorfzonen	D2	D2	-	0.45 <sup>A1)</sup>	8.5	13.0	8.5	2	4.0	4	6.0	8	35	35	III						
	D3	D3	-	0.70 <sup>A1)</sup>	12.0	16.0	12.0	3	4.0	4	6.0	8	40	35	III						
Wohn- und Arbeitszonen	WA2	WG2	1.05	0.4 / 0.6 <sup>A5)</sup>	8.5	12.5	7.6	-	4.0	4	6.0	8	40	40	III						
	WA3	WG3	1.45	0.7 / 0.9 <sup>A5)</sup>	11.5	15.5	10.6	-	5.0	5	8.0	10	50	50	III						
Arbeitszone Gewerbe	AG	G	-	-	12.0	16.0	10.0 <sup>A2)</sup>	-	4.0	3/4 <sup>A4)</sup>	5.0	6/8 <sup>A4)</sup>	60	50 <sup>A2)</sup>	III						
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	Oe	-	-	12.0	16.0	-	-	4.0	4	6.0	8	-	-							
<b>Landwirtschaftszonen</b>																					
Landwirtschaftszonen	<sup>2)</sup>	Lw	Lw	-	-	11.5	16.0	10.0 <sup>A2)</sup>	2 <sup>A3)</sup>	4.0	6	4.0	12	<sup>2)</sup>	25 <sup>A3)</sup> / 40 <sup>A2)</sup>	III					
<b>Schutzonen</b>																					
Landchaftsschutzonen	<sup>2)</sup>	Ls	Ls	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
Naturschutzonen		Ns																			
<b>Überlagernde Zonen</b>																					
Zonen für archäologische Funde		AF																			
Zonen mit Gestaltungsplanpflicht		GP																			
Gefahrenzonen		GF																			

### NEU

- Für Klein- und Anbauten gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen.  
Bei Schrägdächern darf die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe die Differenz der gemäss Masstabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe nicht überschreiten.  
Bei Flachdächern darf die Höhe von Attikageschossen 3.20 m nicht überschreiten.
- Für reine Wohnbauten gelten die Masse der Wohnzone W2 für Fassaden- und Gesamthöhe sowie Gebäuelänge.

### ALT

- Gilt für Neubauten
- Die maximale Gebäudehöhe und -länge kann mit Bewilligung des Gemeinderats für Bauten oder Bauteile überschritten werden, sofern erwiesenermassen aus betrieblichen Gründen ein erhebliches Bedürfnis dazu besteht, und die Nachbargrundstücke nicht in unzumutbarer Weise betroffen werden und die öffentlichen Interessen gewahrt bleiben.
- Diese Bestimmungen gelten nur für Wohnbauten.
- 3 m und 6 m gelten für Bauten innerhalb der Gewerbezone, 4 m und 8 m gelten für Bauten welche an eine andere Zone grenzen.
- Siehe Ziffern 4.3.5 und 4.3.6 BauR
- Für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen ausserhalb des Baugebietes gilt generell die Empfindlichkeitsstufe III.

