

# EGNACH!

AM BODENSEE

**Botschaft  
zur Revision Ortsplanung  
und Baureglement**

Botschaft des  
Gemeinderates

**Ausserordentliche  
Gemeindeversammlung**

**Dienstag, 13. November 2018,  
19.30 Uhr**

Mehrzweckhalle Rietzelg  
Neukirch-Egnach

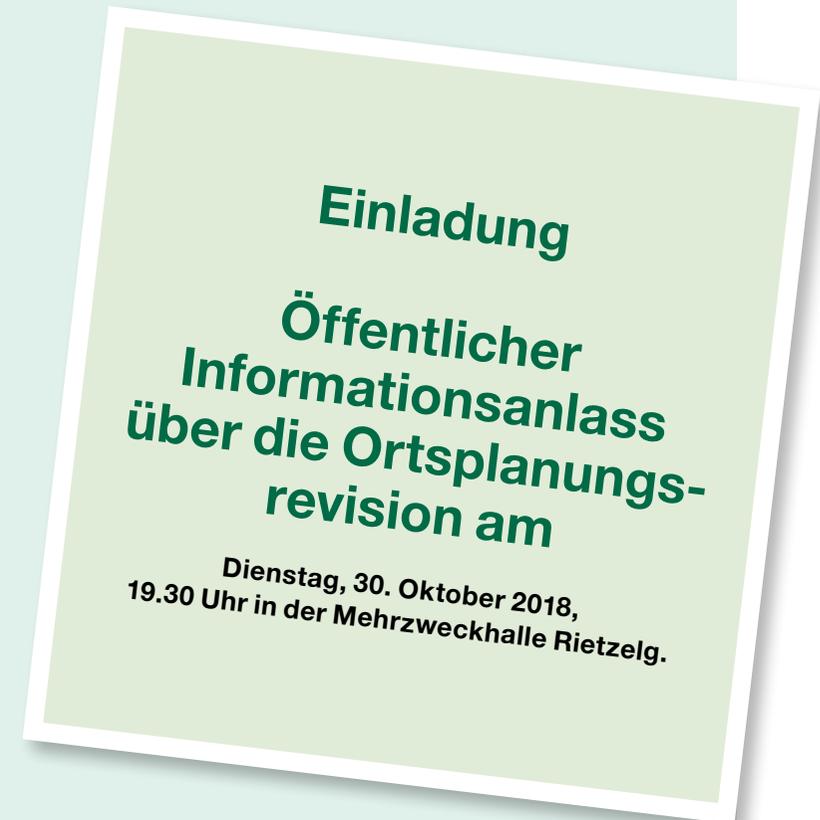


# Gemeindeversammlung

Dienstag, 13. November 2018, 19.30 Uhr

## Traktandenliste

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 30. Mai 2018
3. Umzonung Thurella-Areal, Egnach in Z4
4. Genehmigung Zonenplan und Baureglement
5. Allgemeine Umfrage



# Inhalt

<b>1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 30. Mai 2018</b>	<b>Seite 4</b>
<b>2. Einleitung</b>	<b>Seite 8</b>
<b>3. Ausgangslage</b>	<b>Seite 9</b>
<b>4. Handlungsbedarf</b>	<b>Seite 10</b>
<b>5. Zonenplan</b>	<b>Seite 11</b>
<b>6. Richtplan</b>	<b>Seite 14</b>
<b>7. Flächenbilanz Zonenplan, Richtplan</b>	<b>Seite 16</b>
<b>8. Baureglement</b>	<b>Seite 17</b>
<b>9. Schutzplan Natur- und Kulturobjekte</b>	<b>Seite 19</b>
<b>10. Einsprachen</b>	<b>Seite 20</b>
<b>11. Mehrwertabgeltungen</b>	<b>Seite 20</b>
<b>12. Terminplan</b>	<b>Seite 21</b>
<b>13. Anträge des Gemeinderates</b>	<b>Seite 22</b>
<b>Baureglement</b>	<b>Seite 23</b>

# 1 Protokoll der Gemeindeversammlung vom 30. Mai 2018

20.00 Uhr im Gemeindezentrum Rietzelg  
Schluss: 21.00 Uhr

Vorsitzender	Stephan Tobler Gemeindepräsident
Protokollführerin	Eveline Mezger Gemeindeschreiberin
Stimmberechtigte	3245
Anwesend	100 Stimmberechtigte (abgegebene Stimmrechtsausweise)
Absolutes Mehr	51
Stimmbeteiligung	3,1 %
Entschuldigt	Jürg Stacher, Markus Schmid, Philipp Sidler
Stimmzähler	Marianne Feuz, Arthur Ziegler

## 1. Begrüssung

Gemeindepräsident Stephan Tobler heisst die anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger im Namen der Gemeindebehörde herzlich willkommen. Speziell begrüsst der Gemeindepräsident die anwesenden Gäste sowie als Pressevertreterin Trudi Krieg von der «Thurgauer Zeitung» und dankt bereits im Voraus für die Berichterstattung. Für den «Loki» wird die Lernende Nadine Allenspach mit Unterstützung von Chandra Meili einen Bericht schreiben.

Nach der Feststellung, dass rechtzeitig eingeladen worden ist und dass keine Einwände gegen die Stimmberechtigung von anwesenden Personen geltend gemacht werden, erklärt er die Versammlung als eröffnet.

### Traktandenliste

1. Begrüssung / Wahl der Stimmzähler
2. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2017
3. Rechnung 2017
4. Wahl der externen Revisionsstelle
5. Mitteilungen und Umfrage

### Als Stimmzähler werden vorgeschlagen und gewählt:

für das Versammlungslokal:

- Arthur Ziegler, Hegi 4, 9315 Winden
- Marianne Feuz, Bahnhofstrasse 12a, 9315 Winden

## 2. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2017

Der Versammlungsleiter verweist auf die den Stimmberechtigten zugestellte Broschüre, in der das Protokoll auf den Seiten 4 bis 7 wiedergegeben ist.

**Diskussion:** Wird nicht benützt.

**Abstimmung:** Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und Eveline Mezger verdankt

Bevor Stephan Tobler das Traktandum 3 erläutert, präsentiert er den Anwesenden die wichtigsten Ereignisse aus dem Jahr 2017.

Per 1. Januar 2017 wurde Adi Koch als Nachfolger von Alexander Huber in den Gemeinderat gewählt.

#### **Weitere Ereignisse**

- Neujahrskonzert
- Spatenstich Sporthalle
- Einweihung Wasserreservoir Groossmorge
- Schürfung und Wiederbelebung Quelle Atzenholz
- Einweihung neue regionale Tierkörpersammelstelle Ladreute
- Gründung Gemeindepartnerschaft mit Eriskirch, Deutschland
- Fokuspreis der Alzheimervereinigung für das Demenzjahr der Alterskommission
- Planungen auf dem Thurella-Areal, der Aachwiese und dem Luxburgerfeld
- Einwohnerzahl per Ende 2017: 4692

Am 16. März 2018 brannte das Lagerhaus der Tobi in Egnach. Stephan Tobler dankte allen an der Brandbekämpfung beteiligten Personen, insbesondere dem Feuerwehrkommandanten Christian Feuz. In einem kurzen Film zeigte

Stephan Tobler den Versammlungsteilnehmenden, wie dramatisch und aussergewöhnlich gross dieser Brand war.

### **3. Rechnung 2017**

Zusammen mit den Stimmrechtsausweisen wurden die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit der Botschaft über die Geschäfte 2017 bedient. Der Geschäftsbericht ist auf den Seiten 8 bis 25 abgedruckt. Die Rechnung 2017 ist dargestellt auf den Seiten 26 bis 70.

Die Rechnung 2017 der Gemeinde Egnach schliesst bei einem Aufwand von 14'579'837.36 Franken und einem Ertrag von 14'997'765.42 Franken mit einem Ertragsüberschuss von 417'928.06 Franken ab; budgetiert war ein Ertragsüberschuss von 57'600 Franken. Die Nettoinvestitionen liegen mit 5 Mio. rund 2 Mio. Franken unter dem Budget von 7 Mio. Franken.

Die positive Abweichung gegenüber dem Budget um insgesamt Fr. 360'328.06 setzt sich wie folgt zusammen:

0 *Allgemeine Verwaltung:*

Fr. 171'439.49.00 (Verbesserung)

1 *Öffentliche Sicherheit:*

Fr. 15'758.65 (Verbesserung)

3 *Kultur und Freizeit:*

– Fr. 202'136.68 (Verschlechterung)

4 *Gesundheit:*

–Fr. 31'759.70 (Verschlechterung)

5 *Soziale Wohlfahrt:*

Fr. 149'834.41 (Verbesserung)

6 *Verkehr:*

–Fr. 47'017.83 (Verschlechterung)

7 *Umwelt und Raumordnung:*

Fr. 5'002.83 (Verbesserung)

8 *Volkswirtschaft:*

Fr. 78'335.41 (Verbesserung)

9 *Finanzen und Steuern:*

Fr. 220'871.48 (Verbesserung)

Gemeindepräsident Stephan Tobler macht darauf aufmerksam, dass auf Seite 72 und 73 in der Botschaft die Revisionsberichte abgedruckt sind.

**Michel Benz** ergreift das Wort und weist auf den Bericht der GRPK hin. Schwerpunkt der Prüfung war die Umstellung auf das neue Rechnungsmodell HRM2.

**Diskussion:** Die Diskussion wird nicht benützt.

**Antrag:** Der Gemeinderat beantragt, den Rechnungsüberschuss von Fr. 417'928.06 wie folgt zu verwenden:

2390 Eigenkapital Fr. 417'928.06

**Abstimmung:** Der Jahresrechnung, bestehend aus der Bilanz, der Erfolgsrechnung und der

Investitionsrechnung, sowie der vorgeschlagenen Gewinnverwendung wird gemäss Antrag des Gemeinderates einstimmig zugestimmt.

Der Vorsitzende dankt allen, die in irgendeiner Form zum Ergebnis beigetragen haben.

#### 4. Wahl der externen Revisionsstelle

Die Revision des Rechnungsteils durch eine externe Revisionsstelle bewährt sich nach wie vor. In der Gemeindeordnung ist festgehalten, dass die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission durch eine spezialisierte Firma unterstützt wird. Die BDO hat sich für die heutige Versammlung entschuldigt.

**Diskussion:** Wird nicht benützt.

**Antrag:** Der Gemeinderat empfiehlt in Absprache mit der GRPK

- Der Auftrag für die externe Revision der Rechnung 2018 soll an die BDO AG, St. Gallen, vergeben werden.
- Die BDO AG, St. Gallen, sei neben der GRPK im Sinne von Art. 5 Ziffer 4 und Art. 27 der Gemeindeordnung für 2018 als Revisionsstelle zu wählen.

**Abstimmung:** Die BDO AG, St. Gallen wird einstimmig als externe Revisionsstelle gewählt.

## 5. Mitteilungen und Umfrage

### Termine

Stephan Tobler weist auf wichtige Termine hin. Insbesondere auf die nächste Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2018.

Er weist darauf hin, dass ein wichtiger Termin noch fehlt, nämlich der der ausserordentlichen Gemeindeversammlung betreffend Zonenplan- und Ortsplanungsrevision. Voraussichtlich soll diese im Oktober 2018 stattfinden. Der Termin kann erst nach Ablauf der Planaufgabe festgelegt werden.

### Allgemeine Umfrage

**Patrick Maly** möchte wissen, weshalb der Gemeinderat das Projekt Kunstrasenplatz plant und nochmals zur Abstimmung bringt. Die Stimmbürger haben diesen im 2012 bereits abgelehnt. Und weiter möchte er wissen, weshalb der Abstimmungstermin verschoben wurde.

ST: Für den Kunstrasenplatz erhielt der Gemeinderat einen weiteren Antrag. Ein Antrag besteht noch aus dem 2004. Geplant werden muss der Kunstrasenplatz nicht, da ja sowieso ein Naturrasenplatz erstellt wird. Die Mehrkosten für einen Kunstrasenplatz betragen 540'000 Franken gegenüber dem Naturrasenplatz. Vom Sportfonds wurde ein Beitrag von 100'000 Franken zugesichert. Von den Antragstellern wird auch ein finanzieller Beitrag geleistet. Wenn der Naturrasenplatz jetzt erstellt wird, ist das Projekt Kunstrasenplatz für die nächsten Jahre erledigt. Mit den

Antragsstellern stehen noch Verhandlungen aus, deshalb wurde die Abstimmung verschoben.

**Daniel Nagel** möchte wissen, ob der Gemeinderat Kenntnis hat, wie es mit dem Polizeiposten in Neukirch-Egnach weitergeht. Und ob das Büro für die Polizei weiterhin in der Sanierung des Gemeindehauses mit eingeplant ist.

ST: Im Moment gibt es von der Polizei keine Hinweise, dass der Posten gestrichen wird. Einwohnermässig ist Egnach die 11. grösste Gemeinde im Kanton. Beim Start der Sanierung sind eventuell weitere Informationen dazu bekannt. Es gibt auch einen politischen Vorstoss dazu. Das Büro muss sowieso so saniert werden, dass es auch von einem externen Mieter gemietet werden kann. Es gab bereits Anfragen von anderen Mietinteressenten. Die Polizei hat übrigens mitgeteilt, dass der Posten mit in das Schulhaus Gristenbühl verlegt wird.

### Versammlungsführung

Keine Bemerkungen

Stephan Tobler bedankt sich bei den Anwesenden für ihr Erscheinen und lädt alle herzlich zum Apéro ein. Die Erdbeeren wurden wiederum von Matthias Müller, Sonnenhof in Steinebrunn, gesponsert. Herzlichen Dank!

Ende: 21.00 Uhr

Der Gemeindepräsident	Stephan Tobler
Die Gemeindeschreiberin	Eveline Mezger
Die Stimmenzähler	Marianne Feuz
	Arthur Ziegler

## 2 Einleitung

Gestützt auf das Planungs- und Baugesetz und den Kantonalen Richtplan, genehmigt vom Bundesrat am 4. Juli 2018, sind die Anpassungen des Zonenplans, des Baureglements und des Kommunalen Richtplans vorzunehmen. Im Weiteren ist die Siedlungsplanung auf die Verkehrsplanung abzustimmen, insbesondere auf die im Kantonalen Richtplan (KRP) festgesetzte Bodensee-Thurtal-Strasse (BTS). Das Strassenbauvorhaben inklusive Anschlussbauwerk hat für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde wesentlichen Einfluss.

Der Gemeinderat hat zusammen mit dem beauftragten Büro NRP in Amriswil in einem umfassenden, über rund drei Jahre dauernden Prozess die Grundlagen überarbeitet und geprüft. Dabei wurden das rechtliche Gehör gewährt und die gesetzlichen Auflagen aufgenommen und integriert. Das Baureglement wurde zusammen mit den übrigen Gemeinden im Bezirk Arbon gemeinsam erarbeitet. Die neuen Grundlagen dienen der Gemeinde Egnach für eine weitere positive Entwicklung für die nächsten 10 bis 15 Jahre.

### 3 Ausgangslage

Aufgrund des neuen Planungs- und Baugesetzes des Kantons Thurgau (PBG) haben die Gemeinden gemäss § 122 PBG ihre Rahmennutzungspläne innert 5 Jahren an die Bestimmungen des Gesetzes und an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen. Nach der Inkraftsetzung des revidierten PBG auf den 1. Januar 2013 haben diese Arbeiten bis Ende 2017 zu erfolgen. Die Gemeinde Egnach hat auf Gesuch hin vom DBU eine Fristerstreckung bis Ende 2019 erhalten.

Diese Gesetzesänderung hat auf die Planungen der Gemeinde Einfluss, weil einerseits die Grundnutzungszonen neu in der Planungs- und Bauverordnung (PBV) definiert werden und andererseits die Messweisen mit der IVHB und der PBV gegenüber der bisherigen Regelung stark ändern. Insbesondere die Regelung der Baudichte anhand der Geschossflächenziffer ist gegenüber der gewohnten Ausnutzungsziffer eine Herausforderung.

Die Regionalplanungsgruppen Oberthurgau und Mittelthurgau haben ein Muster-Baureglement ausarbeiten lassen, das die Vorgaben des neuen Planungs- und Baugesetzes bereits berücksichtigt. Die Gemeinde Egnach orientiert sich praktisch vollständig am «Regionalen Baureglement».

Die heute gültige Ortsplanung mit Zonenplan, Baureglement und Richtplan wurde von 2001 bis 2003 erarbeitet und 2004 genehmigt. Seitdem wurden verschiedentlich kleinere Zonenplanänderungen vorgenommen. Eine umfas-

sende Überprüfung und Bereinigung der Sondernutzungspläne oder Ausserkraftsetzungen einzelner Erlasse sind nicht erfolgt. Gemäss § 122 Abs. 1 PBG hat eine allfällige Anpassung der Sondernutzungspläne an das neue PBG und die IVHB ohnehin innert 15 Jahren ab Inkrafttreten des PBG zu erfolgen. Die Bereinigung der Kulturobjekte im NHG-Schutzplan aufgrund des überarbeiteten Hinweisinventars wurde bereits bearbeitet. Bei den Naturobjekten besteht kein Handlungsbedarf.

Der Planungsbericht ging auf die detaillierten Themen wie Weiler, Schutzplan, Sondernutzungspläne, Bevölkerungsentwicklung und vor allem die kantonalen Vorgaben ein. Dabei steht das Raumkonzept Thurgau im Zentrum. Von Bedeutung ist dabei die Aussage, dass die WMZ-Zonen (Wohn- und Mischzonen), d. h. die Bauzonen akzeptabel dimensioniert sind, Richtplangebiete müssen dagegen um 3,6 ha reduziert werden.

## 4 Handlungsbedarf

Für die Teilrevision der Ortsplanung ergibt sich aus der Ausgangslage, den kantonalen Vorgaben sowie den bei der Gemeinde eingegangenen Grundeigentümerbedürfnissen folgender Handlungsbedarf:

- Diverse Anpassungen bei den Bauzonen infolge veränderter Ausgangslage, Begehren und Bedürfnissen von Grundeigentümern oder Bereinigungsbedarf aus Sicht des Gemeinderates
- Diverse Auf- und Umzonungen zwecks innerer Verdichtung als Auflage des Kantons gestützt auf das Raumplanungsgesetz
- Bereinigung diverser Weilerzonen infolge Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzungen
- Festsetzung neuer Ortsbildschutzgebiete gemäss Vorgaben aus dem KRP
- Diverse neue Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen (LwbN Pf und LwbN T) auf Grund von Eingaben von Landwirten
- Landschaftsschutzzone neu als Grundnutzungszone anstelle überlagerter Zone
- Ausscheidung Gefahrenzone
- Anpassungen Zonenarten an neues Baureglement
- Bereinigungen der Waldgrenzen und Anpassungen an die neue Amtliche Vermessung
- Totalrevision Baureglement
- Anpassung Richtplan Siedlung nach Vorgaben des Kantons

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung ergab sich folgender zusätzlicher Handlungsbedarf:

- Totalrevision kommunale Richtpläne Siedlung und Verkehr zur Umsetzung der neuen Vorgaben im KRP. Im Bereich Siedlung sind insbesondere Massnahmen zur Mobilisierung der Inneren Nutzungsreserven sowie zur Redimensionierung der zukünftigen Siedlungsgebiete zu ergreifen. Im Bereich Verkehr ist insbesondere eine Abstimmung auf die im KRP festgesetzte BTS vorzunehmen und es sind flankierende Massnahmen zu definieren.

## 5 Zonenplan

Angesichts der relativ vielen Änderungen am Zonenplan, den daraus entstehenden Problemen beim OEREB-Kataster (öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung) und der durch das neue Baureglement bedingten Einführung neuer Zonenbezeichnungen wird der Zonenplan einer Totalrevision unterzogen. Damit wird der bisherige Zonenplan durch einen neuen Zonenplan vollständig abgelöst.

Der neue Zonenplan liegt bei der Gemeindeverwaltung auf, kann von der Website heruntergeladen werden und wird an der Informationsveranstaltung und an der Gemeindeversammlung öffentlich ausgestellt.

### Allgemeine Bemerkungen

- Aufzonungen in höhergeschossigen Zonen: Im Interesse der inneren Verdichtung und optimalen Nutzung des bestehenden Baulandes werden verschiedene Gebiete, insbesondere in Mischzonen an zentralen und verkehrstechnisch guten Lagen mit teilweise heute schon vorhandenen grösseren Bauten, in eine nächst höhere Bauzone aufgezont. Zur Wahrung des Ortsbildes wird bei der Aufzoning in Steinebrunn an der Almensbergstrasse gleichzeitig eine überlagerte Ortsbildschutzzone festgelegt.
- Bereinigung zwischen Wohn- und Arbeitszonen und Zentrumszonen: Die zentralen Mischgebiete in den beiden Ortszentren Neukirch und Egnach werden systematisch der Zentrumszone, die angrenzenden Mischgebiete der Wohn- und Arbeitszone zugewiesen.

- Aufhebung der Freihaltezonen entlang des Sees: Sämtliche Freihaltezonen entlang des Sees werden nach Vorgabe des Kantons analog anderer Gemeinden am See einer neu geschaffenen Seeuferschutzzone zugewiesen.

Aufgrund des laufenden Strukturwandels in der Landwirtschaft und der damit zur Umnutzung frei werdenden vorhandenen Bausubstanz, zur Erhaltung und Pflege bestehender historischer Kleinsiedlungen und der Vorgaben bezüglich Ortsbildschutz im Kantonalen Richtplan wollte der Gemeinderat Änderungen bei diversen Weilerzonen vornehmen. Weil der Kanton Thurgau dem Auftrag des Bundes, die Thematik Kleinsiedlungen im KRP neu zu regeln noch nicht nachgekommen ist, muss auf die Ausscheidung neuer und die Erweiterung bestehender Weilerzonen vorerst verzichtet werden, bis die erforderlichen Vorgaben im Kantonalen Richtplan geregelt sind. Es muss daher vorerst auf diese Zonenplanänderungen, soweit Weilerzonen davon betroffen sind, verzichtet werden. Stattdessen werden die Anpassungen bei den Weilern im Richtplan Siedlung als Zwischenergebnisse aufgenommen, mit dem Auftrag, diese Anpassungen nach der dazu erforderlichen Anpassung des Kantonalen Richtplanes vorzunehmen. Eine Ausdehnung der Weilerzone auf das bisherige Schulhausareal im Weiler Ringenzeichen kann gemäss Amt für Raumentwicklung ausnahmsweise akzeptiert werden. Dabei muss jedoch der nördliche Teil mit Rasenplatz und Parkplätzen aus der Weilerzone ausgeklammert werden, um allfällige Neubauten zu verhindern.

Bei den Landwirtschafts- und Schutzzonen werden mit Ausnahme der durch die Änderungen bei den Bauzonen verursachten Anpassungen und kleinen Änderungen bei der Landschaftsschutzzone folgende Änderungen vorgenommen:

- Die Landschaftsschutzzone wird neu entsprechend dem kantonalen Datenmodell als eigenständige Zone und nicht mehr als Überlagerung der Landwirtschaftszone geführt.
- Neue Seeuferschutzzone: Sämtliche Freihaltezonen entlang des Sees werden nach Vorgabe des Kantons analog anderer Gemeinden am See einer neu geschaffenen Seeuferschutzzone zugewiesen.
- Bei der Zone für archäologische Funde erfolgt die vom Amt für Archäologie geforderte Anpassung.
- Bei der Umgebungsschutzzone besteht kein Anpassungsbedarf.
- Ausscheidung Gefahrenzone

Weiter wurden folgende spezifische Anpassungen vorgenommen:

- Nachführung Wald gemäss amtlicher Vermessung
- Differenzierung und Neuzuteilung der bisherigen Naturschutzzone entlang des Bodensees nach Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung nach Gewässer, Seeuferschutzzone, Landschaftsschutzzone, Naturschutzzone sowie Naturschutzzone im Gewässer. Die Abgrenzung der Naturschutzzone im Gewässer umfasst die Ausdehnung des Schilfgürtels nach amtlicher Vermessung.
- Landwirtschaftszone anstelle Landschaftsschutzzone

für nicht der Bauzone zugewiesene Parzellenteile von bebauten Privatgrundstücken an der Romanshorerstrasse in Egnach

- Landwirtschaftszone anstelle Landschaftsschutzzone für Parzellenteil von bebautem Privatgrundstück an Seewiesenstrasse in Egnach
- Zuweisung Parzellenteil zur Landschaftsschutzzone an der Amriswilerstrasse nördlich Winzelnberg
- Zuweisung Parzellenteil zur Landschaftsschutzzone bei Bahnhof Steinebrunn
- Zuweisung Parzellenteil zur Landschaftsschutzzone an der Bahnlinie westlich von Waldershaus
- Zuweisung Parzellenteil ausserhalb der Ortsbildschutzzone zu Landschaftsschutzzone im Gebiet Mausacker
- Neue Deponiezone für Aushubdeponie Typ A, Ballen
- Wald gemäss amtlicher Vermessung verkleinert mit der Zuweisung der Fläche zur angrenzenden Landschaftsschutzzone
- Reduktion der Landwirtschaftszone für besondere Nutzung sowie der Landwirtschaftszone südlich der Amriswilerstrasse westlich von Steinebrunn für den Radweg, welcher bereits erstellt ist.

Die Flächen und Zonen mit Gestaltungsplanpflicht wurden neu beurteilt. Wo rechtskräftige Sondernutzungspläne bestehen, wurde die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben. Neu werden sämtliche Gebiete, die noch nicht erschlossen sind oder in Zukunft verdichtet oder umgenutzt werden sollen, mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Auf schriftliche Anfrage diverser Landwirte sind neben den bereits in separaten Zonenplanänderungsverfahren gelaufenen Ausscheidungen von LwbN T-Zonen folgende neue Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen LwbN vorgesehen:

- Im Westen von Steinebrunn: Ergänzung bestehende LwbN westlich Betriebsgebäude und entlang Gewässer mit 15 m Gewässerabstand. Neue LwbN für Gebiet Altmülewes und entlang Amriswilerstrasse. Bereinigung bestehende LwbN südlich Amriswilerstrasse. Die Anordnung der LwbN-Flächen wird damit entlang der Amriswilerstrasse konzentriert und direkt angelehnt an die Industriezone auf Gemeindegebiet von Amriswil
- In Stocken: Anpassungen Abgrenzungen LwbN und Abtausch mit Gewerbezone, damit diese direkt angrenzend an die Arbonerstrasse zu liegen kommt und der Kundenverkehr vor dem Weiler Stocken abgefangen werden kann.
- Burkartsulishaus: Neue LwbN T für bestehenden Legehennenstall und neuen Aufzuchtstall. Anordnung Aufzuchtstall so, dass minimale Einsehbarkeit gewährleistet ist und die erforderlichen Abstände zur Weilerzone trotzdem erfüllt sind. Die Anordnung des Aufzuchtstalls südlich angrenzend an Legehennenstall (Forderung Kanton) ist wegen der Hochspannungsleitung nicht möglich.
- Schübshub: Neue LwbN T für bestehenden und neuen Legehennenstall. Anordnung und Fläche der LwbN wurden optimiert, um eine bestmögliche Integration ins Gelände und an die bestehenden Bauten sicherzustellen.
- Balgen: Neue LwbN T für bestehenden und neuen Geflügelmaststall. Die LwbN gliedert sich an den bestehenden Weiler und ist bezüglich Grösse und Anordnung optimiert.

## 6 Richtplan

Gestützt auf den Vorprüfungsbericht und den genehmigten Kantonalen Richtplan müssen die Richtplanthemen Siedlung und Verkehr vollständig überarbeitet werden. Die weiteren Richtplanthemen der Gemeinde, wie Landschaft sowie öffentliche Infrastrukturanlagen, Sport und Erholung sind noch aktuell und bedürfen keiner Überarbeitung.

Beim Richtplan Siedlung sind zwei Hauptthemen aufzunehmen:

- Reduktionen der Richtplan- oder Bauentwicklungsgebiete um 3,6 ha
- Massnahmen zur Mobilisierung der Inneren Nutzungsreserven.

Mit 13 Anpassungen kann die im Kantonalen Richtplan geforderte Verkleinerung und Optimierung der Richtplangebiete erreicht werden.

Gemäss Planungsauftrag im KRP haben die Gemeinden die inneren Entwicklungspotenziale und deren Eigenschaften in den kommunalen Richtplänen auszuweisen und geeignete Massnahmen zu prüfen. Es werden folgende Innenverdichtungsgebiete festgesetzt:

- Kehlhofstrasse Egnach
- Aachweg Egnach
- Zinctec-Areal Egnach
- Schilfweg Egnach
- Luxburgerfeld Egnach
- Rudwies Egnach

- Thurella-Areal Egnach
- Bahnhofstrasse 53 und 65 Neukirch
- Mooszälg Neukirch
- Gristenbühl Neukirch
- Almensbergstrasse Steinebrunn

Das Erschliessungsprogramm wurde neu erstellt und der noch ausstehende Baulinienplan Wilerbach mit der ab 2019 vorzunehmenden Gewässerraumauscheidung verknüpft.

Der Richtplan Verkehr musste zwecks Anpassung an den neuen Richtplan Siedlung und Abstimmung auf die übergeordnete Verkehrsplanung mit der BTS grundlegend überarbeitet werden. Zwecks Bündelung des Verkehrs und klaren Vorgaben für zukünftige Strassenausbauten wird das Strassennetz neu klassiert. Insbesondere werden die Lokalverbindungsstrassen und die Quartiersammelstrassen bezeichnet.

Für den Ortsteil Egnach wird das Verkehrskonzept aus dem Jahr 2010 in den Richtplan integriert. Im Weiteren werden, neben Erschliessungsvorgaben für die noch unerschlossenen Bau- und Richtplangebiete, Ergänzungen und Rückbauten im Strassen-, Rad- und Fusswegnetz insbesondere auch im Zusammenhang mit der BTS festgelegt. Auch werden die historischen Verkehrswege neu in den Richtplan aufgenommen.

Weitere Themen wie die Bereinigung des Strassennetzes im Gebiet Rudwies, Verkehrsberuhigung in den Quartieren sowie eine neue Bahnhaltestelle Wiedehorn werden aus dem bestehenden Verkehrsrichtplan übernommen.

## 7 Flächenbilanz Zonenplan, Richtplan

Grössere Reduktionen an Bauzonen resultieren bei den Flächen der WMZ-Zonen, den öffentlichen Zonen und den Spezialbauzonen. Lediglich bei den Arbeitszonen erfolgt infolge einer Zonenbereinigung bei einem Gewerbebetrieb in Stocken und der damit verbundenen leichten Ausdehnung der «Arbeitszone Gewerbe» eine minime Erweiterung. Sie erfordert ein Kontingent von 1363 m<sup>2</sup> gemäss Festsetzung 1.1 B KRP. Eine Bewilligung durch den Kanton ist offen. Insgesamt wird die Bauzonenfläche um 11'672 m<sup>2</sup> verkleinert. Damit können auch Kontingente gemäss Festsetzung 1.1 B KRP an den Kanton zurückgegeben werden. Die relativ grosse Reduktion bei den Spezialbauzonen resultiert aus dem Verzicht auf die Freihaltezone und der Zuordnung dieser Flächen zur Seeuferschutzzone entlang des Seeufers. Angesichts dessen, dass die öffentlichen Zonen um 2071 m<sup>2</sup>, die Spezialbauzonen um 8128 m<sup>2</sup> reduziert und damit die entsprechenden Kontingentsflächen des Kantons vergrössert werden, beantragt der Gemeinderat ein Kontingent für Betriebserweiterungen von 1363 m<sup>2</sup> zur Arrondierung des Gewerbebetriebes in Stocken. Der Betrieb wird zur Mehrwertabgabe gemäss PBG verpflichtet.

Aus den Umzonungen resultiert insbesondere eine Vergrösserung der WMZ-Flächen um rund 4,10 ha. Dies geht insbesondere zulasten der Arbeitszonen mit knapp 2,6 ha und der öffentlichen Zonen mit rund 1,70 ha.

Die mit der Revision des KRP geforderte Reduktion des Richtplangebietes WMZ von 3,60 ha wird erreicht und damit erfüllt.

Die Dichteanforderungen gemäss KRP können angesichts der bereits 2013 vorhandenen Dichten, der vorgenommenen Aufzonungen sowie der erhöhten Nutzungsziffern und verkleinerten Grenzabstände im Baureglement in Zukunft mit Ausnahme des Ortsteils Egnach erreicht werden. Insbesondere im Ortsteil Egnach sind zusätzliche Verdichtungen im Rahmen der laufenden sowie der zukünftigen Gestaltungspläne erforderlich, um die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen. Sämtliche Innenverdichtungsgebiete sind im Richtplan Siedlung bezeichnet und der Handlungsbedarf ist definiert.

## 8 Baureglement

Das neue Baureglement wurde gestützt auf das vom DBU genehmigte Musterbaureglement der Regionen Ober- und Mittelthurgau erarbeitet. Das Baureglement wird jeder Haushaltung zugestellt. Als Arbeitshilfe und zum besseren Verständnis des neuen Baureglements wurde zusätzlich ein Anhang mit Illustrationen sowie mit Auszügen aus der IVHB erarbeitet.

Die wichtigsten Änderungen zum bisherigen Baureglement sind:

- Einführung der neuen Begriffe und Messweisen gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).
- Anpassungen an die Zonenbezeichnungen der neuen Planungs- und Bauverordnung (PBV).
- Neu Geschossflächenziffer anstelle der Ausnützungsziffer, zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen und im Interesse der haushälterischen Bodennutzung in der Regel leicht höher als die bisher erlaubte Ausnützungsziffer. Die «verdichtete Bauweise» in der Wohnzone W2 gemäss bestehendem Baureglement, welche in der Praxis nie umgesetzt wurde, wird dafür aufgehoben.
- Die Grenzabstände werden teilweise zur Förderung der haushälterischen Bodennutzung verkleinert.
- Neu Fassaden- und Gesamthöhen für Höhenregelung anstelle bisheriger Gebäudehöhen sowie Anpassung der Masse an die neuen Normen und Vorgaben des regionalen Musterreglements.
- Keine Definition der zulässigen Immissionen im Baureglement, weil dies aufgrund rechtlich geänderter Grundlagen nicht mehr im Baureglement geregelt werden kann.
- In der Wohnzone W3 sowie in sämtlichen Zentrumszonen sind im Interesse einer haushälterischen Bodennutzung Neubauten nur noch mit entsprechender Anzahl Vollgeschosse möglich.
- Dorf- und Weilerzone, Zentrumszonen: Verzicht auf maximale Geschossflächenziffer, weil in diesen Zonen die übrigen Bestimmungen wie Gebäudelänge und -höhe für die Begrenzung der Bauten genügen und diese Zonen bereits heute sehr unterschiedliche Dichten aufweisen. Die Bauten müssen sich zudem, insbesondere in der Dorf- und Weilerzone, gut in das Ortsbild einfügen.
- Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3: Zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen haben Hauptbauten mindestens 2 bzw. 3 Vollgeschosse aufzuweisen. Der Nutzungsbonus bei gewerblichen Nutzungen bleibt erhalten, er wird jedoch in der Definition leicht angepasst.
- Die Massvorschriften der verschiedenen LwbN-Zonen werden angepasst und differenziert auf die unterschiedlichen Bedürfnisse.
- Für die Flächen entlang des Sees wird, entsprechend der Forderung des Kantons wie in anderen Seegemeinden, neu eine Seeuferschutzzone mit den Bestimmungen im Musterbaureglement ausgeschieden.
- Die Naturschutzzone wird gemäss Vorgaben der kantonalen Fachstellen und des Rechtsdienstes differenziert auf diejenigen Flächen mit und ohne Wald sowie auf Flächen in Gewässern (z. B. Schilfgürtel).

- Zone mit Gestaltungsplanpflicht: Die überlagerte Zone erfasst Gebiete, die insbesondere der Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie der differenzierten baulichen Verdichtung oder der Regelung von Schutzmassnahmen in Gefahrenzonen dienen. Auch dient diese der Regelung der Erschliessung. Die Definition stützt sich auf die PBV.
- Gefahrenzone: Diese überlagerte Zone umfasst Gebiete, die gemäss Gefahrenkarte durch Rutschungen, Überschwemmungen oder andere Naturereignisse bedroht sind. Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Die Definition stützt sich auf die PBV.
- Verzicht Festlegung Gebäudeabstand: Soweit feuerpolizeiliche Anforderungen eingehalten sind, ist der Gebäudeabstand frei. Damit können Näherbaurechte ohne die Einschränkung der Einhaltung eines Gebäudeabstandes vereinbart werden.
- Parkierung: Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind Parkierungsanlagen ab 10 Parkfeldern unterirdisch oder zumindest gedeckt zu erstellen.
- In mit öffentlichem Verkehr gut erschlossenen Gebieten können die Anzahl der Pflichtparkfelder reduziert werden.
- Haushälterische Bodennutzung: Damit die Haushälterische Bodennutzung erreicht wird, müssen Bauvorhaben mit einer starken Unternutzung des Bodens konzeptionell aufzeigen, wie auf dem Grundstück trotzdem die Nutzungsziffer ausgeschöpft werden könnte.
- Nebennutzflächen: Damit Mehrfamilienhäuser trotz der neuen Messweise genügend Nebennutzflächen aufweisen, wird ein minimaler Anteil von 10 % der Geschossflächen als gut zugängliche Nebennutzflächen vorgeschrieben.

## 9 Schutzplan Natur- und Kulturobjekte

Die Bereinigung der Kulturobjekte aufgrund des überarbeiteten Hinweisinventars der kantonalen Denkmalpflege wurde bereits 2014 abgeschlossen. Im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung wurde seitens des Amtes für Denkmalpflege auf eine Pendenza, die Liegenschaft Bucher Ried 1, hingewiesen. Das Amt für Denkmalpflege fordert einen Schutzentscheid. Aus Sicht der Denkmalpflege ist das Wochenendhaus in seinem Bestand und als Gesamtanlage inkl. Damm und Betonsteg als schützenswertes Objekt gemäss NHG TG zu bezeichnen und daher unter Schutz zu stellen. Die Unterschutzstellung des Ferienhauses als Gesamtanlage wird seitens der Grundeigentümerschaft mitgetragen. Die Änderung des Schutzplanes Kulturobjekte 2018 wurde deshalb vom Gemeinderat am 8. Mai 2018 beschlossen.

Bei den Naturobjekten besteht kein Handlungsbedarf. Es werden deshalb keine Änderungen vorgenommen.

## 10 Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe gingen fünf Eingaben zum Kommunalen Richtplan und 28 Einsprachen zu Zonenplan und Baureglement ein. Die fünf Eingaben zum Richtplan wurden schriftlich beantwortet.

Bei den Einsprachen konnten zwei erledigt werden, weil es sich um Darstellungsfehler handelte, welche korrigiert wurden. Auf eine Einsprache konnte nicht eingetreten werden, weil die Formvorschrift nicht eingehalten wurde. Die Fragen wurden trotzdem beantwortet. 11 Einsprachen wurden nach den Verhandlungen zurückgezogen und vier Einsprachen konnten erledigt werden, weil darauf eingegangen wurde. Die restlichen 10 Einsprachen mussten abgelehnt werden. Die meisten waren Einzonungsbegehren. Hiefür besteht kein Kontingent. Weiter richteten sie sich gegen Verdichtungsmassnahmen.

## 11 Mehrwertabgeltungen

Gestützt auf § 63 ff werden Mehrwertabgeltungen fällig, wenn von Landwirtschaftszone und öffentlicher Zone in eine Bauzone umgezont wird.

Keine gesetzliche Mehrwertabgeltung wird mit einer Aufzonung fällig. Hier wurden mit folgenden zwei Grundeigentümern aus der Umwandlung von Gewerbezone in Zentrumszone Z4 Vereinbarungen getroffen: Firmen Bresga AG und Thurella Immobilien AG, beide in Egnach.

## 12 Terminplan

8. Dezember 2015  
Auftragserteilung an das Büro NRP für die Revision der Ortsplanung

8. November 2016  
Öffentliche Orientierung zur Ortsplanungsrevision

18. Nov. 2016 bis 31. Jan. 2017  
Öffentliche Vernehmlassung Revision Baureglement und Zonenplan

22. Dezember 2016  
Antrag um Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung

12. Oktober 2017  
Rückmeldung ARE mit einem Vorprüfungsbericht

23. November 2017  
Nachbesprechung Vorprüfungsbericht mit Vertretern des Kantons

22. Juni bis 11. Juli 2018  
Öffentliche Planauflage über Baureglement, Zonenplan und Änderungen Schutzplan

5. Oktober bis 25. Oktober 2018  
2. Öffentliche Planauflage mit 4 Änderungen Zonenplan

30. Oktober 2018  
Öffentlicher Informationsanlass

13. November 2018  
Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat geht davon aus, dass die Inkraftsetzung in der 2. Hälfte 2019 möglich wird. Hierfür ist die Genehmigung durch das DBU Voraussetzung.

## 13 Anträge des Gemeinderates

### **Antrag 1**

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Umwandlung von Gewerbezone in Zentrumszone Z4 des Thurella-Areals, Parzellen Nrn. 854, 855, 856 und 888, zuzustimmen.

### **Antrag 2**

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Ortsplanungsrevision 2018 mit dem neuen Zonenplan und dem neuen Baureglement zuzustimmen.

*Die Anträge können nur mit Ja oder Nein beantwortet werden. Änderungen am Zonenplan anlässlich der Gemeindeversammlung sind nicht statthaft.*

Neukirch-Egnach, 2. Oktober 2018

### **Für den Gemeinderat Egnach**

Der Gemeindepräsident	Stephan Tobler
Die Gemeindeschreiberin	Eveline Mezger

# Beilage Baureglement

Der Zonenplan kann unter [www.egnach.ch-Downloads](http://www.egnach.ch-Downloads) heruntergeladen werden.

# EGNACH!

AM BODENSEE

Diese Botschaft senden wir aus ökologischen Gründen einmal in jede Haushaltung. Zusätzliche Exemplare können bei der Gemeindekanzlei persönlich, telefonisch (Tel. 071 474 77 66), per Mail [info@egnach.ch](mailto:info@egnach.ch) oder schriftlich angefordert werden. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

### **Hinweis betreffend Stimmrecht**

An der Gemeindeversammlung stimmberechtigt sind die in der Gemeinde Egnach wohnhaften Schweizer Bürgerinnen und Bürger, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben. Gemäss Art. 7 der Gemeindeordnung erhalten niedergelassene Ausländerinnen und Ausländer sowie Jugendliche ab 16 Jahren das Recht, in Gemeindeangelegenheiten beratend mitzuwirken, insbesondere an der Gemeindeversammlung ohne Stimmrecht teilzunehmen und Meinungen zu vertreten.

Gemeindeverwaltung Egnach  
Gristenbühl 5 . 9315 Neukirch-Egnach

Telefon 071 474 77 66  
[info@egnach.ch](mailto:info@egnach.ch) . [www.egnach.ch](http://www.egnach.ch)