thundorf
wo das leben noch lebenswert ist

Projekt Nr. 171.3.001 13. Juni 2025

Gesamtrevision der Ortsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Auflage

ERR

Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR AG
FSU SIA

Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41 (0)71 227 62 62

Inhalt

1 Ausgangslage ... 5
1.1 Sachverhalt ... 5
1.2 Planungsprozess ... 6
1.3 Projektorganisation ... 8
2 Grundlagen ... 9
2.1 Planungsgrundlagen ... 9
2.2 Vorgehen des Bundes ... 10
2.3 Kantonaler Richtplan ... 12
2.4 Regionale Grundlagen ... 22
2.5 Kommunale Grundlagen ... 24
3 Strategie ... 31
3.1 Entwicklungskonzept ... 31
3.2 Konzeptskizze ... 32
4 Richtplanung ... 36
4.1 Aufbau ... 36
4.2 Teil Siedlung ... 37
4.3 Teil Landschaft ... 41
4.4 Teil Verkehr ... 42
4.5 Teil Ver- und Entsorgung ... 44
5 Rahmennutzungsplanung ... 45
5.1 Einleitung ... 45
5.2 Zonenplan ... 46
5.3 Baureglement ... 64
5.4 Mehrwertabgabe ... 69
5.5 Naturgefahren ... 70
5.6 Schutzplan Natur- und Kulturobjekte ... 78
5.7 Ver- und Entsorgung ... 78
6 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht ... 80
6.1 Bund ... 80
6.2 Kanton Thurgau ... 84
6.3 Agglomeration Regio Frauenfeld ... 85
7 Interessenabwägung Ortsplanungsrevision ... 86
7.1 Einleitung ... 86
7.2 Kommunales Richtplangebiet WMZ ... 88

7.3 Parzellen Nrn. 105 & 106 95
8 Verfahren 99
8.1 Kommunale Richtplanung 99
8.2 Rahmennutzungsplanung 101
9 Windenergiegebiet 104
10 Anhang 106
10.1 Übersicht Grundlagen 106
10.2 Vernehmlassung Richtplanung 108
10.3 Auswertung Vorprüfung Richtplanung / Rahmennutzungsplanung 109
10.4 Auswertung Mitwirkung Rahmennutzungsplanung 111
11 Beilagen 114
11.1 Änderungsplan zum Richtplan 114
11.2 Richtplanänderungstabelle 114
11.3 Änderungsplan zum Zonenplan 114
11.4 Zonenplanänderungstabelle 114
11.5 Änderungsdokument zum Baureglement 114

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsrechtliche Situation

Das Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) verlangt vom Bund, den Kantonen und den Gemeinden eine haushälterische und auf die erwünschte Entwicklung ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Planung zu beachten, und der Bevölkerung ist eine geeignete Mitwirkung zu ermöglichen (RPG Art. 1ff.). Gemäss dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau (PBG) ist die Ortsplanung Sache der politischen Gemeinde, die dafür Richtpläne und Nutzungspläne erlässt (PBG § 4).

Die Schweizer Bevölkerung hat im März 2013 die Änderungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes deutlich angenommen. Damit wird vorgegeben, dass die Entwicklung primär innerhalb und nur zweitrangig ausserhalb des bestehenden Siedlungsgebietes stattfinden soll. Gestützt auf diesen Grundsatz wurde der kantonale Richtplan des Kantons Thurgau angepasst (Teilrevision 2014/2017) und vom Bundesrat im Juli 2018 genehmigt. Eine weitere Teilrevision 2018/2019 wurde im Juni 2021 genehmigt und die Genehmigung der Richtplanänderung «Windenergie» erfolgte vom Bundesrat am 27. Oktober 2021.

Seit dem 1. Januar 2013 ist auch das neue Planungs- und Baugesetz mit den dazugehörigen Verordnungen in Kraft. Nach den Übergangsbestimmungen müssen die Gemeinden ihre Rahmennutzungspläne bis 2020 den neuen Bestimmungen anpassen. Die gesetzliche Frist wurde für die Gemeinde Thundorf verlängert.

Mit der neuen Gesetzgebung und dem neuen kantonalen Richtplan haben sich die Verhältnisse für die Gemeindeentwicklung stark verändert. Die Gemeinde Thundorf gehört zum Raumtyp «Kulturlandschaft» und kann keine neuen Siedlungserweiterungen vornehmen. Im Bereich Siedlung steht somit die Innenentwicklung und Mobilisierung von Baulandreserven im Vordergrund.

1.1.2 Geltende Planungsinstrumente

Die Gemeinde Thundorf verfügt über eine Ortsplanung, bestehend aus folgenden Planungsinstrumenten:

- Kommunaler Richtplan vom 14. Dezember 2005;
- Zonenplan vom 8. März 2007 sowie Teilzonenplanänderungen;
- Baureglement vom 3. Oktober 2017 sowie Ergänzung 2021;
- Schutzplan Natur- und Kulturobjekte mit zugehörigem Reglement vom 16. September 2002, momentan in Überarbeitung, Stand: Kurz vor Einreichung in die Vorprüfung

1.1.3 Planungsgebiet

Die Ortsplanung umfasst das Gemeindegebiet von Thundorf mit einer Fläche von rund 15.6 km^2. Thundorf liegt östlich von Frauenfeld auf einem Hochtal zwischen Wellenberg und Immenberg auf etwa 550 m ü. M. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Thundorf (mit Aufhofen und Kirchberg), Lustdorf und Wetzikon sowie den Kleinsiedlungen Oberrüti und Hessenbohl.

Derzeit leben in der Gemeinde Thundorf 1'664 Personen (Stand: 31. Dezember 2023).

1.1.4 Planungsziele

Im Rahmen der Gesamtrevision sollen die Planungsinstrumente der Gemeinde Thundorf, bestehend aus der kommunalen Richtplanung sowie der Nutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement), im Hinblick auf die erwünschte Entwicklung der Gemeinde vollständig revidiert werden. Dabei sollen namentlich folgende Ziele erreicht werden:

- Entwicklung einer Strategie der Gemeindeentwicklung und die Umsetzung in den Ortsplanungsinstrumenten
- Umsetzung der übergeordneten Planungsvorgaben mit dem Ziel einer qualitätsvollen Innenentwicklung
- Mitwirkung der Bevölkerung sowie der besonders betroffenen Grundeigentümer

1.2 Planungsprozess

1.2.1 Instrumente

Zuerst wurden die planerischen und strategischen Grundlagen ausgewertet. An einer Klausurtagung mit dem Planungsbüro und dem Gemeinderat wurde eine SWOT-Analyse durchgeführt. Aus den Erkenntnissen wurden die wichtigsten Handlungsfelder definiert. Diese wurden in einer Konzeptskizze (räumliches Entwicklungskonzept) räumlich verortet.

Diese Skizze diente als Grundlage für den kommunalen Richtplan. In der Rahmennutzungsplanung wurden Festsetzungen des Richtplans sowie die neuen gesetzlichen Grundlagen grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

Die Planung wurde in verschiedenen Phasen erarbeitet. Nachfolgend werden diese kurz erläutert.

1.2.2 Grundlagenerfassung

Beschaffung und Auswertung der technischen, planerischen und konzeptionellen Grundlagen.

1.2.3 Phase Strategie

Verfeinerung der Definition der Randbedingungen für die Ortsplanung in strategischer wie auch in tatsächlicher Hinsicht sowie der Erarbeitung eines Strategieplans:

Zeitraum / Datum	Arbeitsschritt
27. November 2018	Klausur Gemeinderat Teil 1 (Besetzung vor 2019)
19. Dezember 2018	Klausur Gemeinderat Teil 2 (Besetzung vor 2019)
1. November 2019	Klausur neuer Gemeinderat (Besetzung nach Wahlen ‘19)
Winter 2019 / 2020	Erarbeitung Strategieplan

1.2.4 Phase Richtplanung

Ausarbeitung der Richtplanung, bestehend aus Karte und Richtplantext:

Zeitraum / Datum	Arbeitsschritt
Frühjahr 2020	Entwurf Richtplan (Karte und Text)
Frühjahr 2020	Beratung Gemeinderat
22. und 28. Sept. 2020	Öffentliche Informationsveranstaltungen
28. Sept. bis 31. Okt. 2020	Vernehmlassung Bevölkerung und Nachbargemeinden
28. Oktober 2020	Besprechung Entwurf Richtplanung mit Kanton (ARE)
25. Juli bis 12. Dez. 2022	Vorprüfung
9. bis 28. August 2024	öffentliche Bekanntmachung

1.2.5 Phase Rahmennutzungsplanung

Ausarbeitung der Rahmennutzungsplanung, bestehend aus Zonenplan und Baureglement:

Zeitraum / Datum	Arbeitsschritt
Herbst 2021	Entwurf Nutzungsplan (Zonenplan & Baureglement)
8. Februar 2022	Beratung Gemeinderat
25. Juli bis 12. Dez. 2022	Vorprüfung
24. Oktober 2022	Öffentliche Informationsveranstaltung
24. Okt. bis 25. Nov. 2022	1. Vernehmlassung Bevölkerung und Nachbargemeinden
10. Mai bis 31. Mai 2024	zus. Vernehmlassung BauR Art. 25a Grosswindanalagen
23. Mai 2024	Beratung Gemeinderat Überarbeitung
9. bis 28. August 2024	öffentliche Auflage
24. November 2024	Urnenabstimmung
25. Feb. bis 23. März 2025	2. Vernehmlassung Bevölkerung und Nachbargemeinden
13. Juni bis 3. Juli 2025	2. öffentliche Auflage
28. September 2025	2. Urnenabstimmung

1.2.6 Information und Mitwirkung

Die detaillierte Auflistung sowie Beschreibung der durchgeführten Mitwirkung unter Miteinbezug der betroffenen Bevölkerung in geeigneter Weise gemäss Art. 4 RPG sowie §9 PBG wird im Kapitel 8 «Verfahren» dargelegt.

1.3 Projektorganisation

Die verschiedenen Planungsinstrumente wurden im Planungsausschuss vorberaten. Jeder Meilenstein wurde im Gemeinderat beraten und beschlossen. Der Gemeinderat wird den kommunalen Richtplan sowie die Rahmennutzungsplanung zum selben Zeitpunkt in Kraft setzen.

1.3.1 Aufgabenteilung

Die Aufgabenteilung, Zusammensetzung und Arbeitsweise sind folgendermassen aufgebaut:

Organisation Ortsplanungsrevision

Organ	Zusammensetzung	Funktion
Gemeinderat	Gemeinderat Thundorf	Politisch-strategische Führung Beschlussfassungen, Freigaben zur Mitwirkung, Vorprüfung und öffentl. Auflage
Planungsausschuss bis 31. Mai 2019	Alois Hersche, Gemeindepräsident Walter Eugster, Vize-Gemeindepräsident Markus Rüegg, Gemeinderat Karin Bétrisey, Planungsbüro	Vorsitz
Planungsausschuss ab 1. Juni 2019 bis 31. Mai 2023	Daniel Kirchmeier, Gemeindepräsident Walter Eugster, Vize-Gemeindepräsident (Ausstand ab Februar 2022) Michael Magnin, Gemeinderat Karin Bétrisey, Planungsbüro	Vorsitz
Planungsausschuss seit 1. Juni 2023	Daniel Kirchmeier, Gemeindepräsident Jenni Felix, Vize-Gemeindepräsident Karin Bétrisey, Planungsbüro	Vorsitz

2 Grundlagen

2.1 Planungsgrundlagen

Die Revision der Ortsplanung basiert nebst der entsprechenden Gesetzgebung auf den folgenden Grundlagen:

2.1.1 Kantonale Grundlagen

- Kantonaler Richtplan Thurgau (Stand 2024)
- Fakten & Handlungsbedarf: Siedlungsgebiet der politischen Gemeinde Thundorf (ARE TG), undatiert, ca. 2015
- Protokoll Gemeindegespräch vom 25. August 2015
- Raumnutzerdichte und Auslastung der WMZ (Aktualisierung 2023)
- Thurgauer Themenatlas – Gemeindeporträt, Dienststelle für Statistik, 2022

2.1.2 Regionale Grundlagen | Regio Frauenfeld

- Agglomerationsprogramm 2. Generation vom Juni 2012
- Agglomerationsprogramm 3. Generation vom Oktober 2016

2.1.3 Kommunale Grundlagen

- Zonenplan (2007)
- Baureglement (2017)
- Schutzplan (2002)
- Diverse Sondernutzungspläne
- Leitbild der Gemeinde 2015

Foto Thundorf

Quelle:
ARE TG

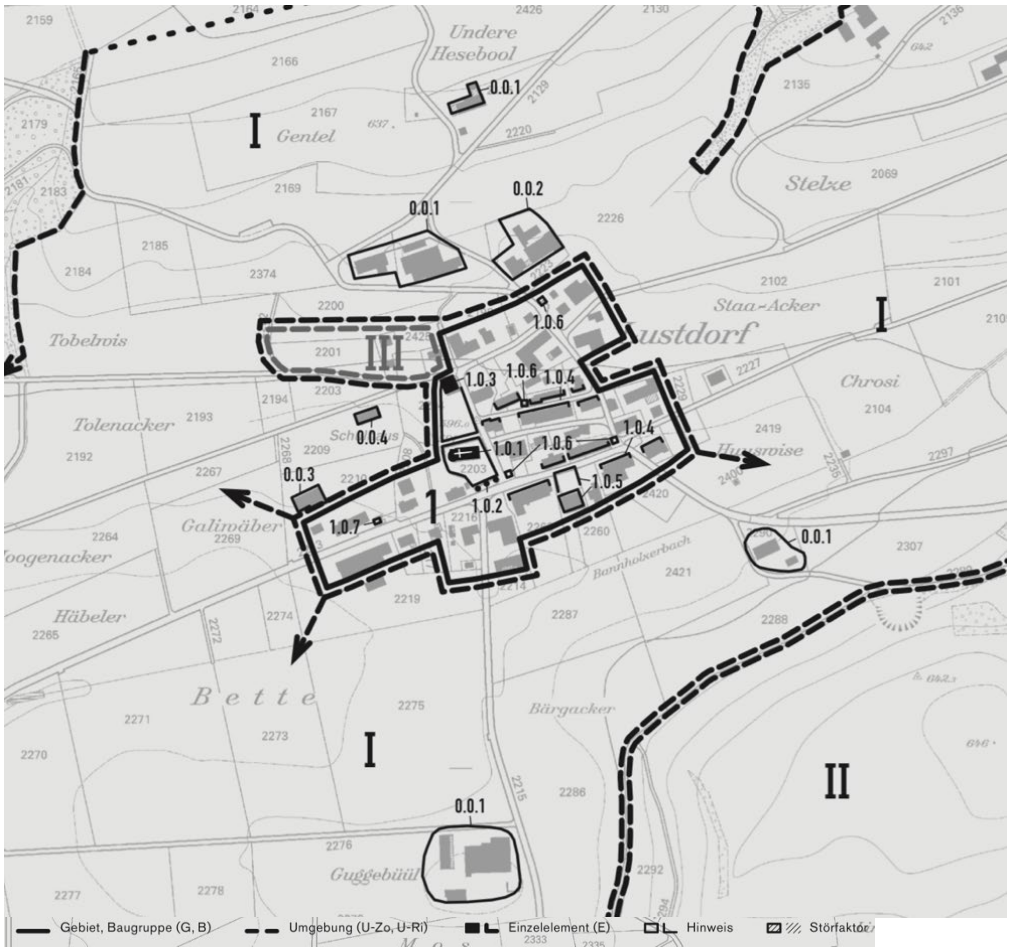
2.2 Vorgehen des Bundes

2.2.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Der Ortsteil Lustdorf ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz aufgenommen. Das Dorf besteht aus einer kompakten bäuerlichen Bebauung entlang von mehreren parallel zum Hang verlaufenden Strassen, die zusammen mit den Querverbindungen ein fast orthogonales Gassenraster bilden.

Lustdorf ist durch die regionaltypische Acker- und Grasbauernwirtschaft geprägt und weist einige dicht aneinander gebaute bäuerliche Mehrzweckgebäude auf. Ein Grossteil der Bauten ist bereits im 18. Jahrhundert entstanden. Die markante Kirche stammt teilweise aus dem 15. Jahrhundert.

Die Empfehlungen des ISOS sehen eine massvolle Entwicklung vor. Insbesondere sind die imposante Dachlandschaft und die bäuerlichen Strassenräume mit den schmalen Vorgärten zu erhalten.



Ausschnitt aus ISOS Lustdorf

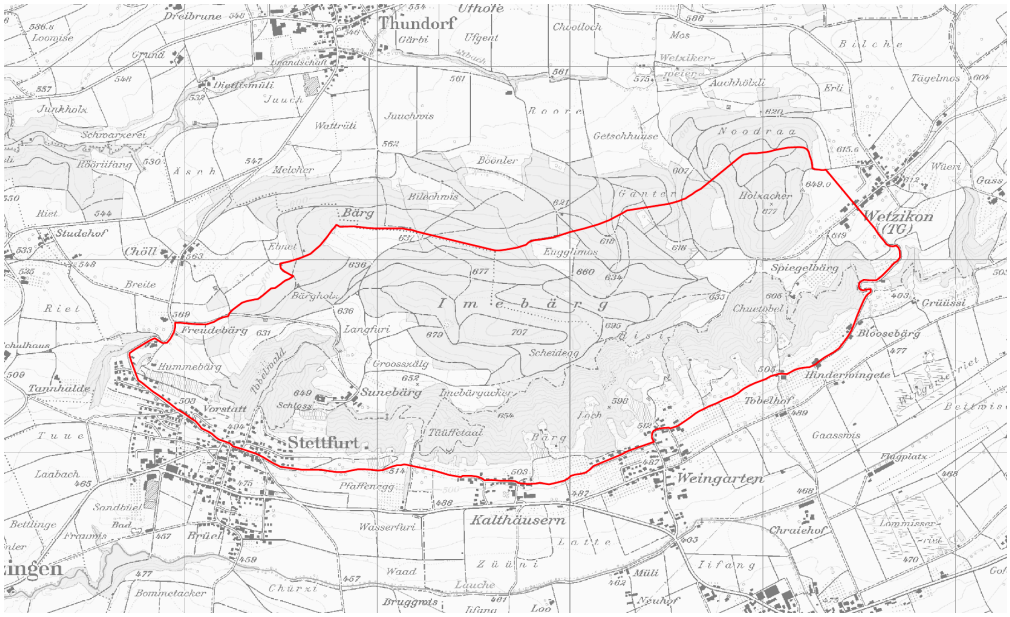
Quelle: www.map.geo.admin.ch

2.2.2 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Der Immenberg ist im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN 1402) aufgeführt. Das Gebiet umfasst Teile der Gemeinden Thundorf, Stettfurt und Lommis. Der Immenberg ist grösstenteils bewaldet und fällt auf der Südseite steil ab, auf der Nordseite hingegen fällt er sanft zur weiträumigen Talmulde von Thundorf ab. Auf dem Immenberg finden sich auf kleinem Raum unterschiedliche Lebensräume und eine grosse Strukturvielfalt. Viele wärmeliebende Pflanzenarten sowie einige bedrohte Arten finden auf dem Immenberg Lebensräume. Zudem ist der Immenberg ein typischer Zeitzeuge der Molasseablagerungen der letzten Eiszeit.

Nachfolgend sind die im Zusammenhang mit der Ortsplanung von Thundorf wichtigsten Schutzziele aus dem BLN aufgeführt:

- Die Kulturlandschaft des Immenbergs in ihrer Strukturvielfalt und Unversehrtheit erhalten;
- Die Silhouette des Immenbergs erhalten;
- Die Feucht- und Trockenlebensräume in ihrer Qualität sowie ökologischen Funktion mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten;
- Die Bäche und ihre Lebensräume in einem natürlichen und naturnahen Zustand erhalten.



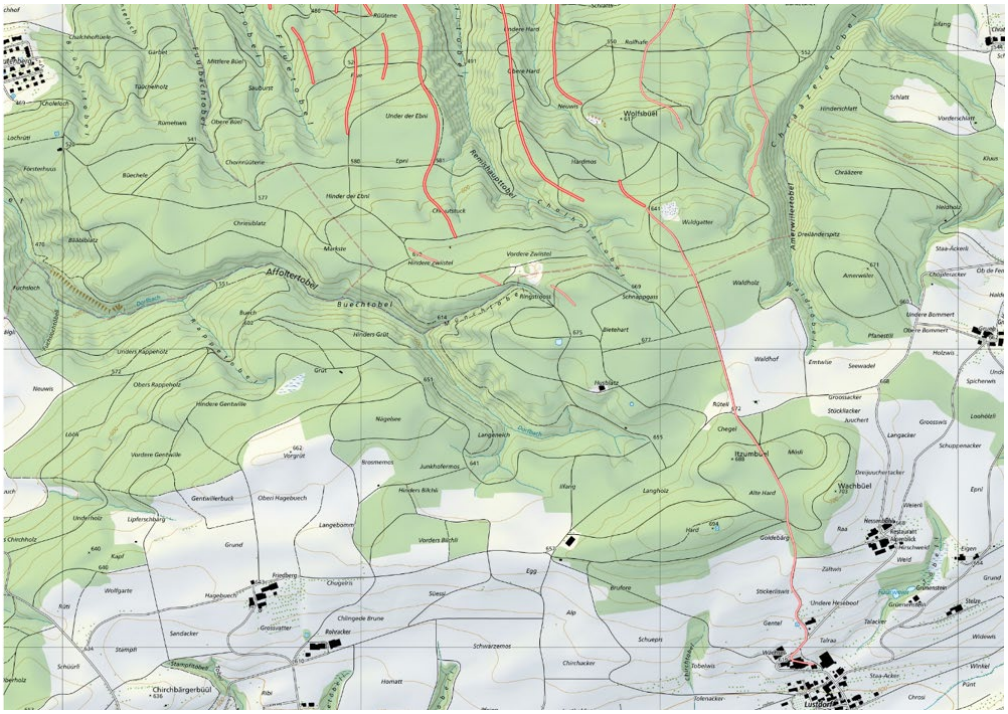
Perimeter BLN-Gebiet Immenberg, Ausschnitt BLN 1402

Quelle: www.map.geo.admin.ch

2.2.3 Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS

Auf dem Gemeindegebiet von Thundorf ist die Strassenverbindung Lustdorf-Mettendorf im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) aufgeführt, wie auch mehrere kleinere Strassen im Wald, teilweise mit viel Substanz (kräftiger rot eingefärbt).

Im Projektbereich ist ein Abschnitt von 450 m betroffen, westlich des Waldhofs. Dieser Abschnitt weist nicht viel Substanz auf, ist aber ein historischer Verlauf im Bundesinventar.



Ausschnitt Bundesinventar IVS nördlich von Lustdorf

Quelle: www.map.geo.admin.ch

2.3 Kantonaler Richtplan

Die für die Ortsplanung relevanten Inhalte des kantonalen Richtplans (KRP) werden erläutert und analysiert in Bezug auf einen Handlungsbedarf.

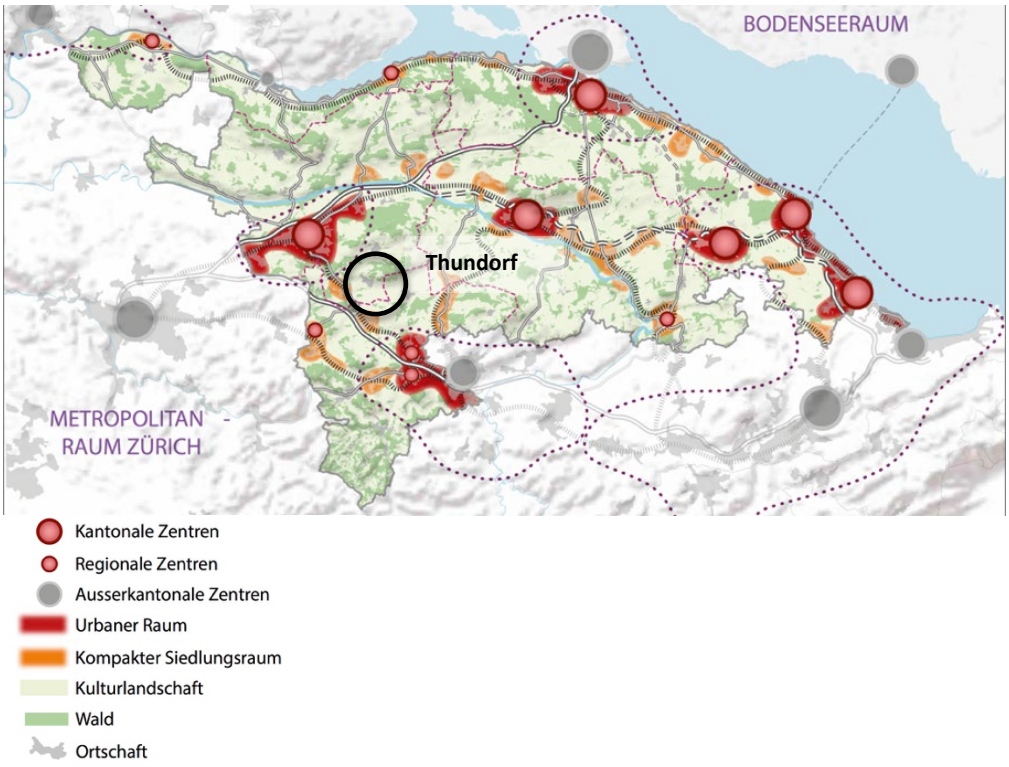
2.3.1 Raumkonzept: Zukunftsbild Thurgau | KRP 0

Der Kanton Thurgau trägt in seinen Planungen den Qualitäten, Funktionen und Potenzialen der verschiedenen Teilräume des Kantons Rechnung. Jeder Raumtyp soll einzeln und im Zusammenspiel mit den anderen einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung des Kantons leisten. Das Raumkonzept Thurgau unterscheidet zwischen den drei Raumtypen «urbaner Raum», «kompakter Siedlungsraum» und «Kulturlandschaft». Die Gemeinde Thundorf gehört zum Raumtyp «Kulturlandschaft».

Die Kulturlandschaft prägt das Bild des Kantons Thurgau. Viele der typischen, in die Landschaft eingefügten Dörfer und Weiler verfügen über wertvolle und identitätsstiftende Ortsbilder, so wie auch die Ortsteile Thundorf mit Kirchberg und Aufhofen, Lustdorf und Wetzikon.

In ihrer Vielgestaltigkeit widerspiegelt die Kulturlandschaft die unterschiedlichen Funktionen dieses Raumes: Als Produktionsgrundlage der Land- und Forstwirtschaft, als Wohnstandort, als Standort für lokal verankerte Gewerbe- und Handwerksbetriebe, als naturnaher Freizeit- und Erholungsraum sowie als Raum mit einer ökologischen Ausgleichsfunktion. Die Überlagerung und das Zusammenspiel dieser Funktionen machen den spezifischen Charakter der Thurgauer Landschaft aus, können aber auch zu Nutzungskonflikten führen. Diesen räumlich eng verzahnten, sich teilweise überlagernden Funktionen gilt es, gerecht zu werden.

Im Raumtyp «Kulturlandschaft» bleibt ein punktuelles Wachstum möglich. Insgesamt soll die Raumnutzerzahl langfristig mindestens gehalten werden (Orientierungswert: 10 % des gesamten Wachstums). Die lokalen Gewerbebetriebe sollen sich angemessen weiterentwickeln können.



Raumkonzept Thurgau 2017 (ohne Massstab)

Quelle: www.raument-wicklung.tg.ch

2.3.2 Siedlungsgebiet | KRP Kapitel 1.1

Bauzonen und künftige Baugebiete

Das Siedlungsgebiet bezeichnet jene Flächen, in denen die bauliche Entwicklung bis zum Richtplanhorizont (25 Jahre, bis 2040) stattfinden kann. Eine Anpassung des Siedlungsgebietsumfangs erfolgt ausschliesslich aufgrund einer Gesamtüberprüfung im Rahmen der Richtplanung. Einzonungen innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss Planungsgrundsatz 1.1 A Bst. c sind nicht automatisch möglich, sondern müssen zum jeweiligen Zeitpunkt die Kriterien der Bauzonendimensionierung erfüllen.

Der kantonale Richtplan ordnet die Flächen der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) je nach vorhandener Struktur fünf verschiedenen Dichtetypen zu. Die Gemeinde Thundorf hat gemäss dem kantonalen Richtplan 45.4 ha WMZ-Bauzonen ausgewiesen, wobei *kein* Anpassungsbedarf im Zonenplan und Richtplan besteht. Innerhalb der WMZ besteht gemäss dem Faktenblatt des ARE noch eine Reserve von 5.1 ha, die noch unüberbaut ist, und die im Sinne der Innenentwicklung prioritär beansprucht werden soll, bevor Richtplanflächen genutzt werden.

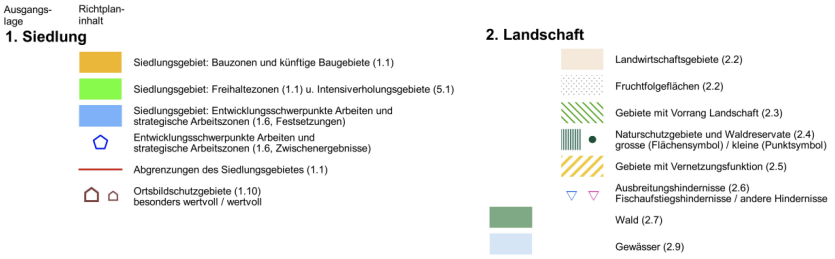
Für Nutzungen im Arbeitsplatzbereich und für öffentliche Bedürfnisse wird im Einzelfall der Bedarf aufgrund von konkreten Projekten freigegeben.

<u>Siedlungsbegrenzungslinien</u>

Die in der Richtplankarte festgesetzten Siedlungsbegrenzungslinien sind bei der Festlegung und Umverteilung des Siedlungsgebiets einzuhalten. Im Bereich der Siedlungsbegrenzungslinien ist der Gestaltung des Siedlungsrandes besondere Beachtung zu schenken. In der Gemeinde Thundorf sind rund um Kirchberg, im Südosten von Thundorf, um Lustdorf und im Südosten von Wetzikon Siedlungsbegrenzungslinien festgelegt.

Ausschnitte Richtplankarte, Siedlungsbegrenzungslinien (ohne Massstab)

Quelle: www.map.geo.tg.ch



2.3.3 Mindestdichten | KRP Kapitel 1.2

Auf Basis der Raumtypen und der Zentrumsstruktur des Raumkonzepts werden fünf sogenannte Dichtetypen mit spezifischen Mindestdichten definiert. Die Gemeinden zeigen im Rahmen ihrer Ortsplanungen (kommunaler Richtplan, Zonenplan, Baureglement) auf, wie die Dichten gemäss Festsetzung 1.2 A erreicht werden können. In den Arbeitszonen und in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sorgen die Gemeinden für eine effiziente Nutzung des Baulands (mehrgeschossiges, dichtes Bauen, Nutzung des Untergrunds, Mehrfachnutzungen usw.).

Für den Raumtyp «Kulturlandschaft» ist eine Dichte von 32 Raumnutzern (RN) pro Hektare festgesetzt. Gemäss dem Faktenblatt des ARE weist Thundorf bereits eine Dichte von 35 RN/ha auf. Somit ergibt dich für die Gemeinde Thundorf bezüglich Dichte nur insofern ein Handlungsbedarf, als dass diese weiterhin beizubehalten ist.

Kennzahlen Gemeinde Thundorf		Wert
Siedlungsgebiet [ha]	WMZ total	45.4
	Überbaute WMZ	43.0
	unbebaute WMZ	2.4
Raumnutzer [RN]	Bevölkerung 2017 und Beschäftigte 2016 in WMZ	1'458
Raumnutzerdichte [RN/ha]		35

Raumnutzerdichte und Bauzonendimensionierung Gemeinde Thundorf

Quelle: ARE TG

2.3.4 Wirtschaft | KRP Kapitel 1.6

In der Kulturlandschaft ist die Ansiedlung von neuen Betrieben, die eine Einzonung zur Folge haben, nicht möglich. Für bestehende Betriebe wird eine massvolle Erweiterung zugestanden. Dazu muss bereits ein Vorprojekt vorliegen sowie aufgezeigt werden, dass in der engeren Umgebung keine Alternative zur Verfügung steht. Bei nachgewiesenem Bedarf darf eine Einzonung maximal 2'000 m^2 oder 30 % der bestehenden Fläche ausmachen.

Die Gemeinde Thundorf verfügt derzeit noch über unbebaute Arbeitsgebiete. Diesbezüglich besteht kein Handlungsbedarf.

2.3.5 Kulturdenkmäler und erhaltenswerte Bauten | KRP Kapitel 1.10

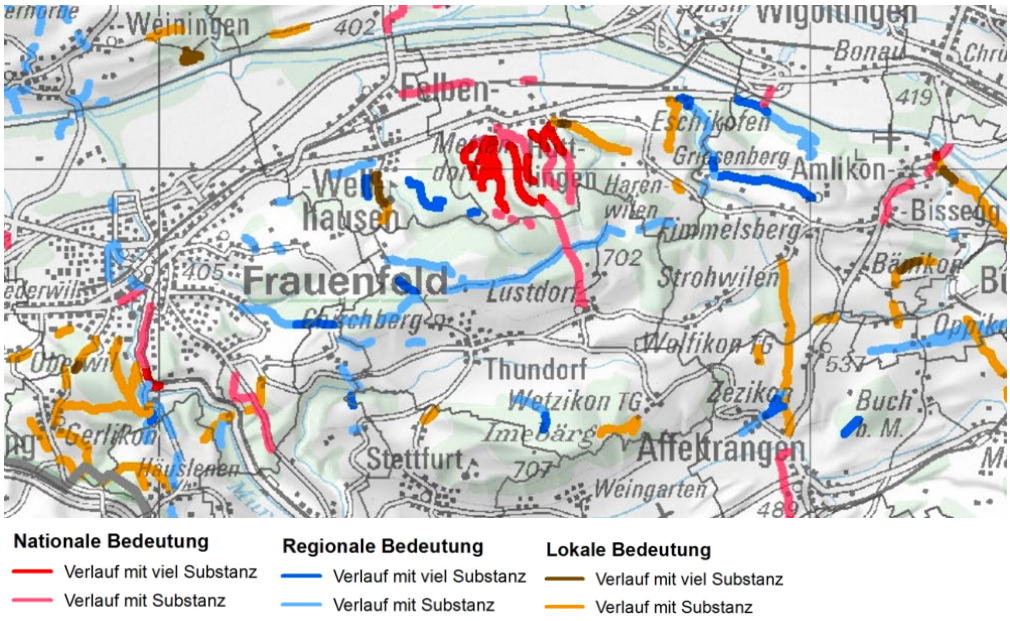
Im kantonalen Richtplan sind ein besonders wertvolles Ortsbild im Ortsteil Lustdorf sowie zwei wertvolle Ortsbilder in Kirchberg, zusammen mit der Umgebung und das Dorfzentrum von Thundorf aufgeführt. Diese Ortsbilder sind in Erscheinung, Substanz und Struktur zu pflegen. Eingriffe in diese Gebiete sind genau zu prüfen und sollen sich in die bestehende Struktur einfügen.

Bauten, die im Sinne von § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (NHG) als erhaltenswerte Objekte gelten, sind zu schützen und zu pflegen. Der Schutz schliesst auch das Innere der Bauten (Ausstattung) und die Umgebung ein.

2.3.6 Historische Verkehrswege | KRP Kapitel 1.10

Die Gemeinden prüfen die Unterschutzstellung der historischen Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung. Der Schutz richtet sich nach der Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (VIVS; SR 451.13).

Von Lustdorf in Richtung Hüttlingen führt ein historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung. Weitere historische Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung sind in nachfolgendem Kartenausschnitt ersichtlich.



Ausschnitt Historische Verkehrswege (ohne Massstab)

Quelle: www.map.geo.tg.ch

2.3.7 Archäologische Fundstellen | KRP Kapitel 1.10

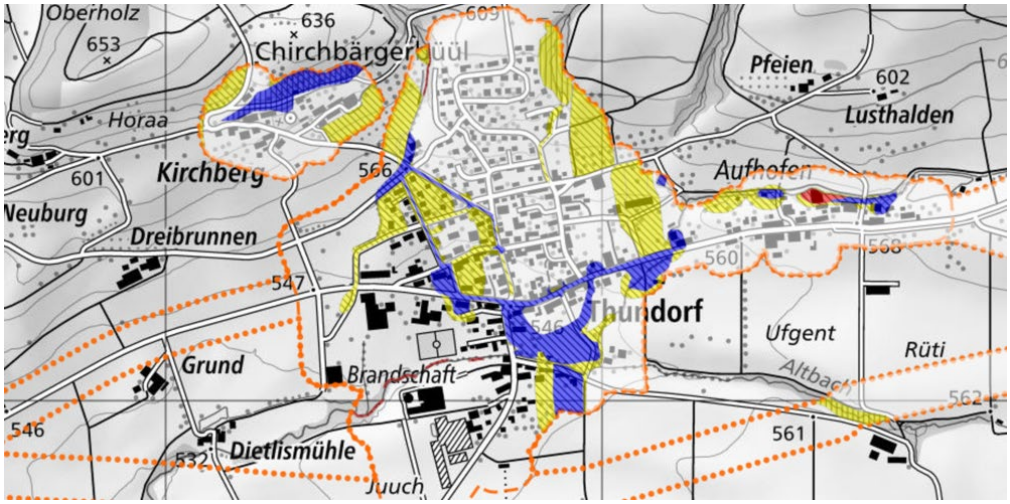
Die prähistorischen und historischen Stätten und Fundstellen von erheblichem wissenschaftlichem Wert sind zu schützen. Die Gemeinden stellen den grundeigentümerverbindlichen Schutz der Stätten und Fundstellen sicher.

In der Gemeinde Thundorf befinden sich folgende archäologische Fundstellen: Spiegelberg, Baholz, Chräzertobel und Waldhof bei Grubhof.

2.3.8 Naturgefahren | KRP 1.11

Die Gefahren- und Gefahrenhinweiskarte sind wichtige Grundlagen, die es im Rahmen der Ortsplanung im Hinblick auf eine mögliche Optimierung der Nutzungen zu überprüfen gilt. Zudem sind die Gemeinden beauftragt, die Gefahrenkarte in der Nutzungsplanung als überlagernde Fläche umzusetzen, was mit dieser Planung erfolgt.

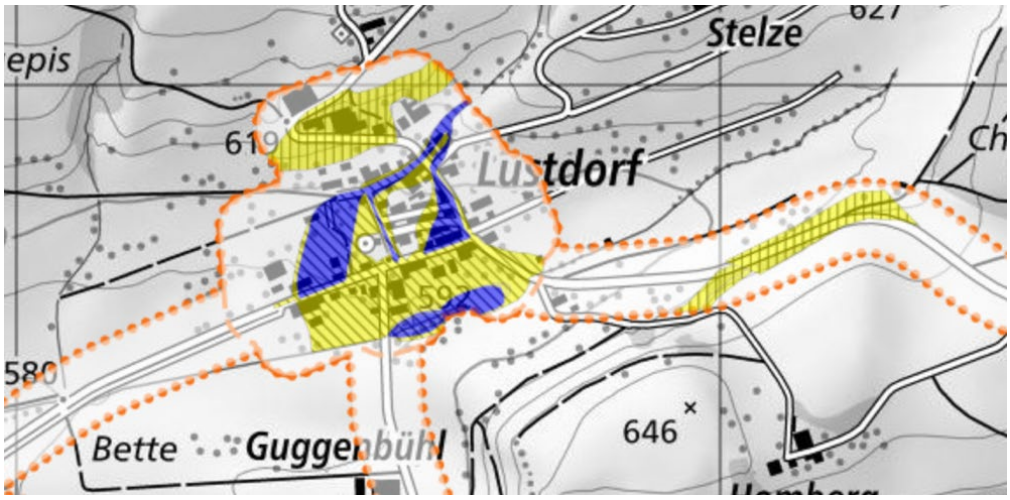
Aufgrund von Wasser oder Rutschungen bestehen in der Gemeinde Thundorf an einigen Stellen geringe bis mittlere Gefährdungspotenziale, die nachfolgend abgebildet werden.



Ausschnitt Gefahrenkarte synoptisch Thundorf, Kirchberg, Aufhofen (ohne Massstab)

Quelle: www.map.geo.tg.ch

gelb: geringe Gefährdung
blau: mittlere Gefährdung



Ausschnitt Gefahrenkarte synoptisch Lustdorf (ohne Massstab)

Quelle: www.map.geo.tg.ch

gelb: geringe Gefährdung
blau: mittlere Gefährdung

Ausschnitt Gefahrenkarte synoptisch Wetzikon (ohne Massstab)

Quelle: www.map.geo.tg.ch

gelb: geringe Gefährdung
blau: mittlere Gefährdung

2.3.9 Landwirtschaftsgebiete und Fruchtfolgeflächen | KRP 2.2

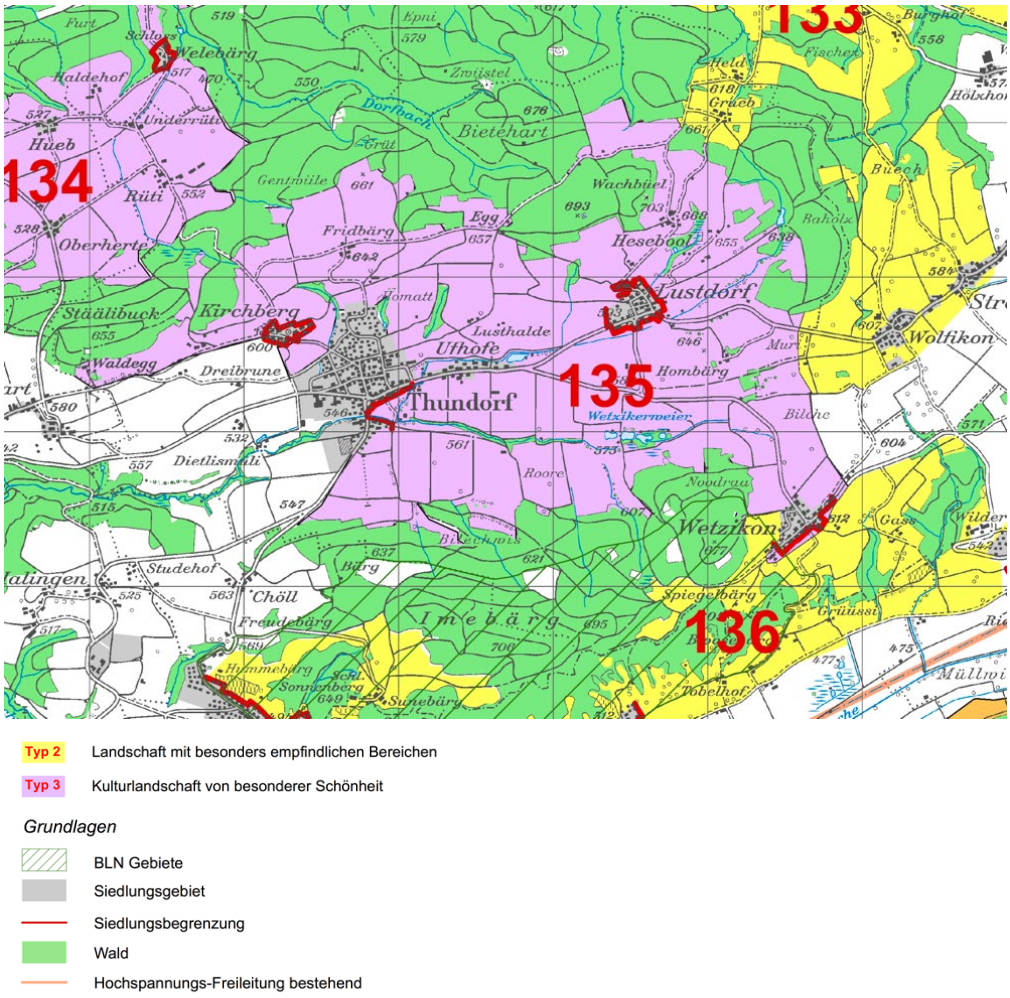
Das Kulturland, insbesondere Fruchtfolgeflächen (FFF) gemäss dem «Sachplan Fruchtfolgeflächen», ist zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG). Eine Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen ist nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig und bedingt eine Interessenüberprüfung.

Der grösste Teil des Landwirtschaftsgebiets um die Siedlungsgebiete ist als Fruchtfolgefläche gekennzeichnet. Bei Flächenverlagerungen, die FFF betreffen, wird eine entsprechende Interessenabwägung durchgeführt.

2.3.10 Gebiete mit Vorrang Landschaft | KRP Kapitel 2.3

Struktur und Eigenart der Gebiete mit Vorrang Landschaft sind zu erhalten, beziehungsweise zu fördern. In den Gebieten mit Vorrang Landschaft gelten erhöhte Anforderungen an den Standort und an die Gestaltung von bewilligungspflichtigen baulichen Eingriffen.

Westlich von Thundorf bis um das Dorf Lustdorf ist im kantonalen Richtplan ein Gebiet mit Vorrang Landschaft des Typs 3 (Kulturlandschaft von besonderer Schönheit, Nr. 135 Thunbachtal) und südlich von Wetzikon des Typs 2 (Landschaft mir besonders empfindlichen Bereichen, Nr. 136 Immenberg) aufgeführt. Eines der wichtigsten Schutzziele ist die Freihaltung der unüberbauten Flächen.



Ausschnitt Gebiete mit Vorrang Landschaft

Quelle: www.raumentwicklung.tg.ch

2.3.11 Naturschutzgebiete | KRP Kapitel 2.4

Die Lebensräume seltener, geschützter oder schutzwürdiger Tier- und Pflanzenarten sind umfassend zu erhalten und zu pflegen. Die Naturschutzgebiete sind bereits über die Rahmennutzungsplanung grundeigentümerverbindlich geschützt.

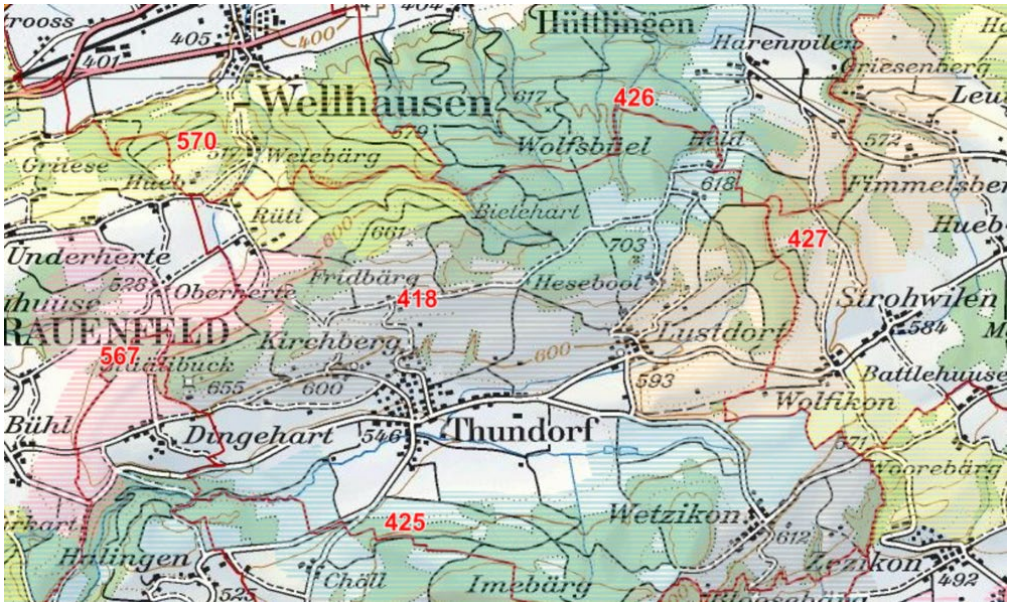
2.3.12 Gebiete mit Vernetzungsfunktion | KRP Kapitel 2.5

Die Gebiete mit Vernetzungsfunktion basieren auf dem Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) des Kantons Thurgau. Durch die Gemeinde Thundorf verlaufen gemäss dem kantonalen Richtplan sieben Vernetzungskorridore:

- Nr. 418 Südlicher Wellenberg – zwischen Lustdorf und Dingehart, gekennzeichnet durch trockene, südexponierte Lebensräume;
- Nr. 424 Immenbergsüdhang – zwischen Wetzikon und Stettfurt, gekennzeichnet durch bewaldete, z. T. steile Südflanke;
- Nr. 425 Immenbergnordhang – Halingertobel, gekennzeichnet durch bewaldete Teile und Feuchtlebensräume;
- Nr. 426 Wellenberg Ost – Thurtal, gekennzeichnet durch Wälder, die reich an Einschnitten und ausgeprägten Tobeln sind und mit nur geringfügigen Unterbrüchen durch Kulturlandschaften;
- Nr. 427 Griesenberger Tobel – Hessenbohl – zwischen Eschikofen und Lustdorf, gekennzeichnet durch Feuchtgebiete sowie die Verbindungen der Waldgebiete am Thurabhang südöstlich von Eschikofen, dem Thurkorridor und den Waldflächen auf dem Wellenberg;
- Nr. 567 Westlicher Wellenberg – vom Nordhang des Wellenbergs Richtung Frauenfeld, gekennzeichnet durch Wiesengebiete und Wald-Feld-Mosaik;
- Nr. 570 Thur – Undergiise – Wellenberg, gekennzeichnet durch Feuchtstandorte mit wertvollen Amphibienlaichgebieten.

Beinahe über das ganze Gemeindegebiet erstrecken sich Vernetzungskorridore, ausgenommen ist lediglich die Talsohle um den Ortskern von Thundorf.

Grob kann für alle Vernetzungskorridore ausgesagt werden, dass die gewünschte Wirkung in der Sicherung von bestehenden Ausbreitungswegen, der Schaffung von Querungsmöglichkeiten über offene Bereiche, sowie im Erhalt der Strukturvielfalt besteht. Mit der Siedlungsentwicklung im Bestand wird die Freihaltung von zusammenhängenden Vernetzungsgebieten gewährleistet.



Ausschnitt Vernetzungskorridore (ohne Massstab)

Quelle: www.map.geo.tg.ch

2.3.13 Ausbreitungshindernisse | KRP Kapitel 2.6

Der kantonale Richtplan zeigt allfällige Ausbreitungshindernisse für die Vernetzung auf. Diese sollen im Rahmen von Sanierungsprojekten, Ausbesserungsarbeiten etc. beseitigt oder deren beeinträchtigende Wirkung gemindert werden.

Westlich von Thundorf bei Dietlismühle besteht ein Ausbreitungshindernis für Fischaufstieg.

2.3.14 Fliessgewässer | KRP Kapitel 2.9

Die Renaturierung der Gewässer soll gefördert werden. Gewässeraufwertungen und Ausdolungen sollen primär dort erfolgen, wo der Nutzen für Natur, Landschaft und Siedlung im Verhältnis zum voraussichtlichen Aufwand gross oder mittel ist.

Der Kanton erarbeitete den behördenverbindlichen Gewässerraum als Grundlage für die Festlegung des grundeigentümerverbindlichen Gewässerraumes. Die Festlegung des grundeigentümerverbindlichen Gewässerraums ist in Bearbeitung. Erkenntnisse werden in die Ortsplanung einfliessen, das Verfahren wird nach der Ortsplanungsrevision durchgeführt werden.

2.3.15 Geotope | KRP Kapitel 2.10

Geotope sollen als Zeugen der Erdgeschichte sowie als erdwissenschaftlich wertvolle Elemente unserer Landschaft ungeschmälert erhalten werden.

In Thundorf befinden sich in den Randbereichen des Gemeindegebiets Geotope, die bereits in einer Naturschutzzone liegen und weiterhin geschützt bleiben.

2.3.16 Öffentlicher Verkehr | KRP Kapitel 3.3

Durch die Gemeinde Thundorf führen zwei Buslinien im Stundentakt, bzw. in lückigem Stundentakt:

- Linie 837, Frauenfeld Bahnhof – Tobel-Affeltrangen, Bahnhof
- Linie 838, Frauenfeld Bahnhof – Weinfelden, Bahnhof

2.3.17 Langsamverkehr | KRP Kapitel 3.4

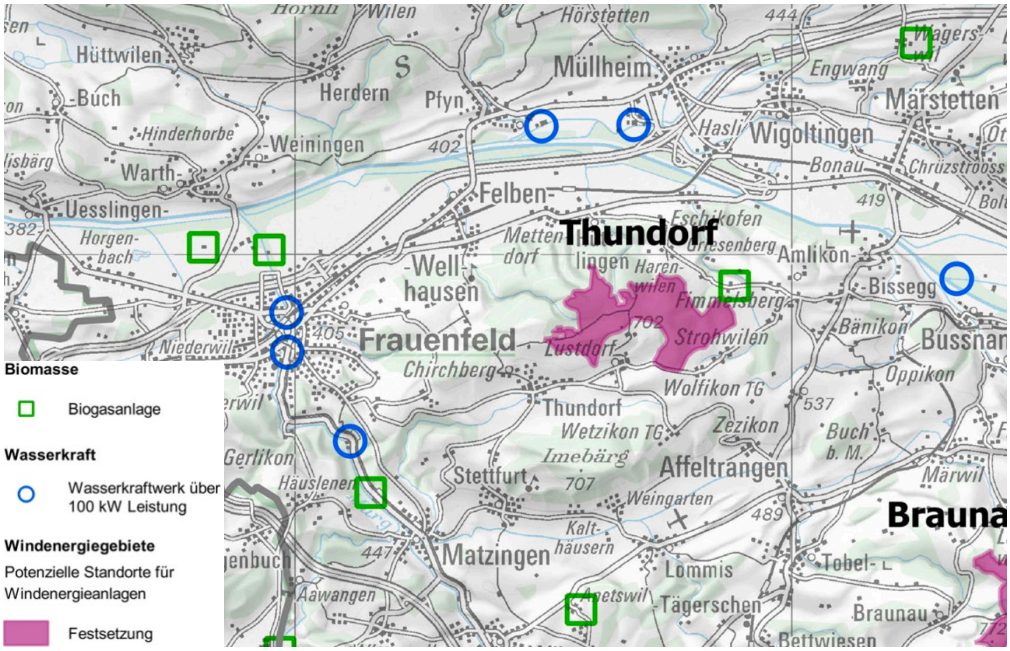
Durch Thundorf führen diverse Wanderrouten, die einerseits als wichtige Fusswegverbindungen, andererseits mit ihrer Erholungsnutzung zu betrachten sind. Der Langsamverkehr ist durch Netzplanung, die Erhaltung, den Bau neuer und den Ausbau bestehender Strassen- und Weginfrastrukturanlagen so zu fördern, dass möglichst attraktive, direkte, sichere und zusammenhängende Netze entstehen.

Die Attraktivität des Langsamverkehrs ist zu fördern, indem Schwach- und Gefahrenstellen reduziert, kantonale Quellen und Ziele erschlossen, Zentrumsgebiete und Ortsteile angebunden und Erholungsgebiete zugänglich gemacht werden. Das Langsamverkehrsnetz ist in den Richtplänen der Gemeinden auszuweisen und in der Richtplanung von Thundorf umgesetzt.

2.3.18 Energie | KRP Kapitel 4.2

Für den Kanton Thurgau wurden Potenzialgebiete für die Nutzung der Windenergie ermittelt. Auf dem Wellenberg nördlich von Lustdorf befindet sich eines von drei Potenzialgebieten für Windenergieanlagen im Kanton.

Im Zuge der Umsetzung der Energiestrategie 2050 des Bundes soll an diesen Standorten die Erstellung von Windenergieanlagen ermöglicht werden.



Ausschnitt Erneuerbare Energien (ohne Massstab)

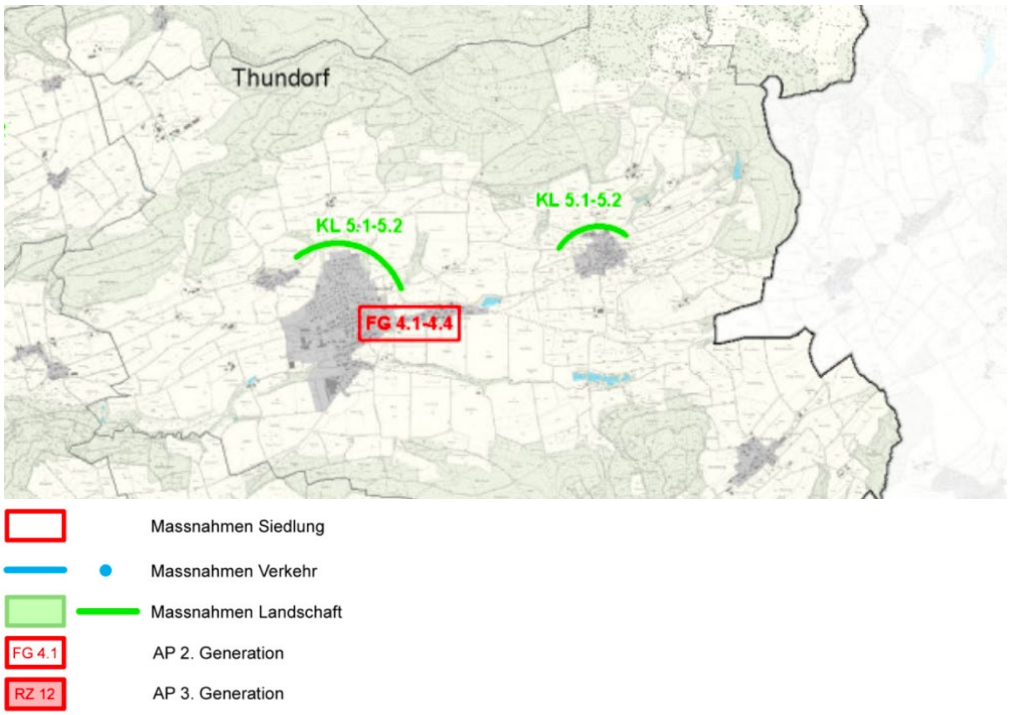
Quelle: www.raumentwicklung.tg.ch Juni 2024

2.4 Regionale Grundlagen

2.4.1 Agglomeration Frauenfeld

Die Gemeinde Thundorf ist Teil des Agglomerationsprogramms Frauenfeld (3. Generation). Folgende Massnahmen betreffen die Gemeinde direkt:

- KL 5.1: Siedlungsbegrenzung und Gestaltung Siedlungsränder (2. Generation)
- FG 4.1: Aufwertung Ortskerne und Quartierzentren (2. Generation)
- FG 4.3 Inwertsetzung historische Bausubstanz (2. Generation)



Ausschnitt Agglomerationsprogramm Massnahmenübersicht (ohne Massstab)

Quelle: www.regiofrauenfeld.ch, Oktober 2016

2.4.2 Landschaftsqualitätsprojekt Hinterthurgau – Immenberg

Das Landschaftsqualitätsprojekt (LQ) beschreibt Thundorf als ackergeprägte Hügellandschaft, die teilweise Defizite aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung aufweist.

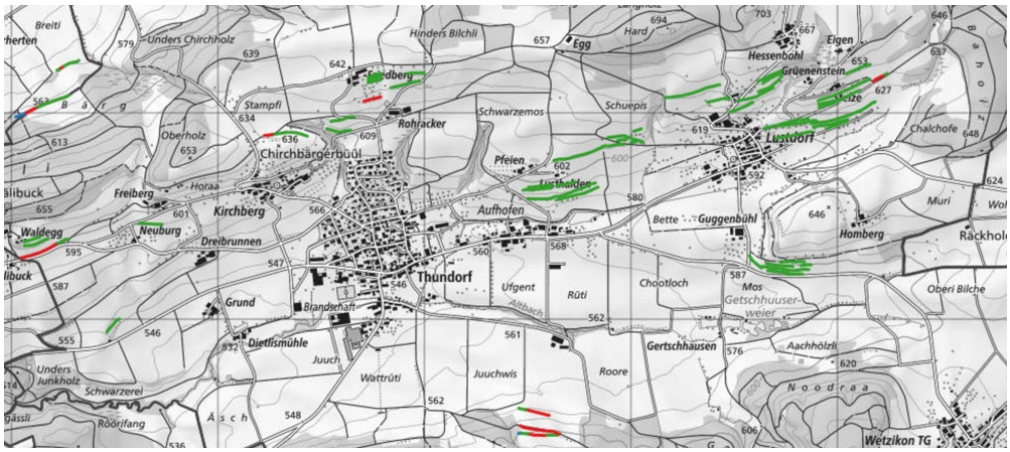
Nach der Melioration ist ein Teil der Strukturvielfalt verloren gegangen. Ziele für die Hügellandschaft sind insbesondere die Ergänzung und Förderung von strukturgebenden Elementen innerhalb der ackerbaulich genutzten Flächen, wie Hochstammobstgärten oder Ackerterrassen, sowie die Aufwertung der historischen Verkehrs- und Wanderwege.

Blick über die typische ackerbaulich geprägte Hügellandschaft in Richtung Lustdorf

Quelle: www.raument-wicklung.tg.ch

2.4.3 Inventar der Ackerterrassen im Kanton Thurgau

Die Ackerterrassenstandorte um Thundorf und Lustdorf gehören zum Schlüsselgebiet der Gemeinde Thundorf. Über einen Grossteil des Gemeindegebiets ist die traditionelle Kulturlandschaft erhalten geblieben. Eines der wichtigsten Elemente dieser Kulturlandschaft sind die ausgeprägten Ackerterrassen.

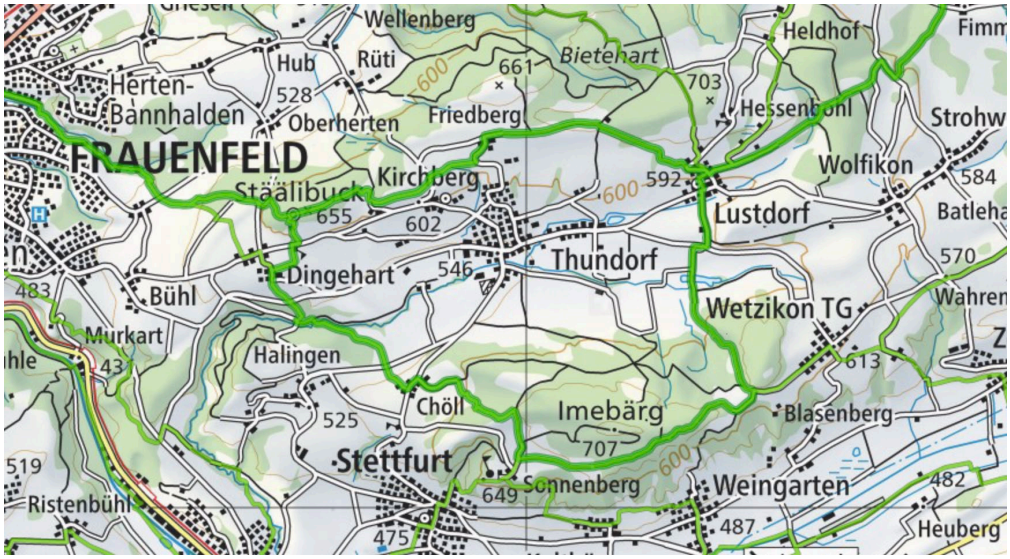


Ausschnitt Ackerterrassen (ohne Massstab)

Quelle: www.map.geo.tg.ch

2.4.4 Freizeit

In und um Thundorf bieten sich verschiedene Wanderwege für Freizeiterlebnisse an. Die Rundwanderung von Lustdorf über den Sonnenberg und den Wellenberg ist besonders beliebt.



Ausschnitt Wanderkarte Schweizmobil (ohne Massstab)

Quelle: www.map.schweizmobil.ch

2.5 Kommunale Grundlagen

2.5.1 Leitbild

Die Gemeinde Thundorf hat im Oktober 2015 ihr Leitbild erneuert und die Ziele für die nächsten Jahre definiert. Der Leitsatz der Gemeinde lautet: «Thundorf, wo das Leben noch lebenswert ist.»

2.5.2 Ortsplanung 2006 / 2007

Im Jahr 2006 wurde die Richtplanung und im Jahr 2007 die Zonenplanung der Gemeinde Thundorf das letzte Mal überarbeitet.

Überarbeitung Baureglement

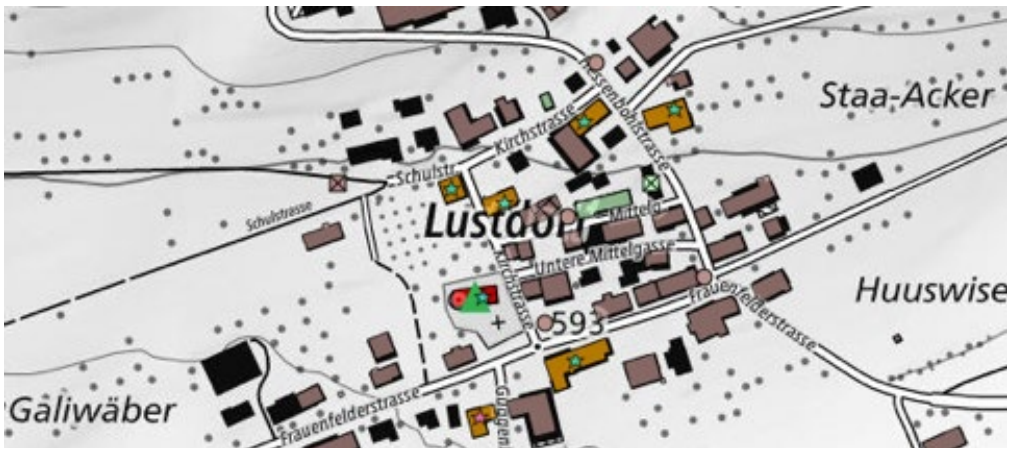
Das Baureglement wurde im Jahr 2017 bereits überarbeitet. Dies geschah aufgrund des neuen Planungs- und Baugesetzes aus dem Jahre 2013. Die die Gemeinden der Region Frauenfeld haben daraufhin ein gemeinsames Musterbaureglement ausgearbeitet, welches im Anschluss vom Kanton genehmigt wurde. Die Gemeinde Thundorf hat auf Basis dieses Musterbaureglements 1:1 übernommen und ihr Baureglement angepasst.

2.5.3 Schutzplan 2002

Der Schutzplan ist fast 20 Jahre alt und wird momentan überarbeitet. Die im Hinweisinventar Bauten als «wertvoll» oder «besonders wertvoll» klassierten und mit den Vermerken «rechtskräftig unter Schutz gestellt» oder «noch kein Entscheid über den Schutz gefällt» versehenen Objekte sind Kulturdenkmäler von kantonaler Bedeutung.

Ausschnitt Hinweisinventar Thundorf (ohne Massstab)

Quelle: www.map.geo.tg.ch



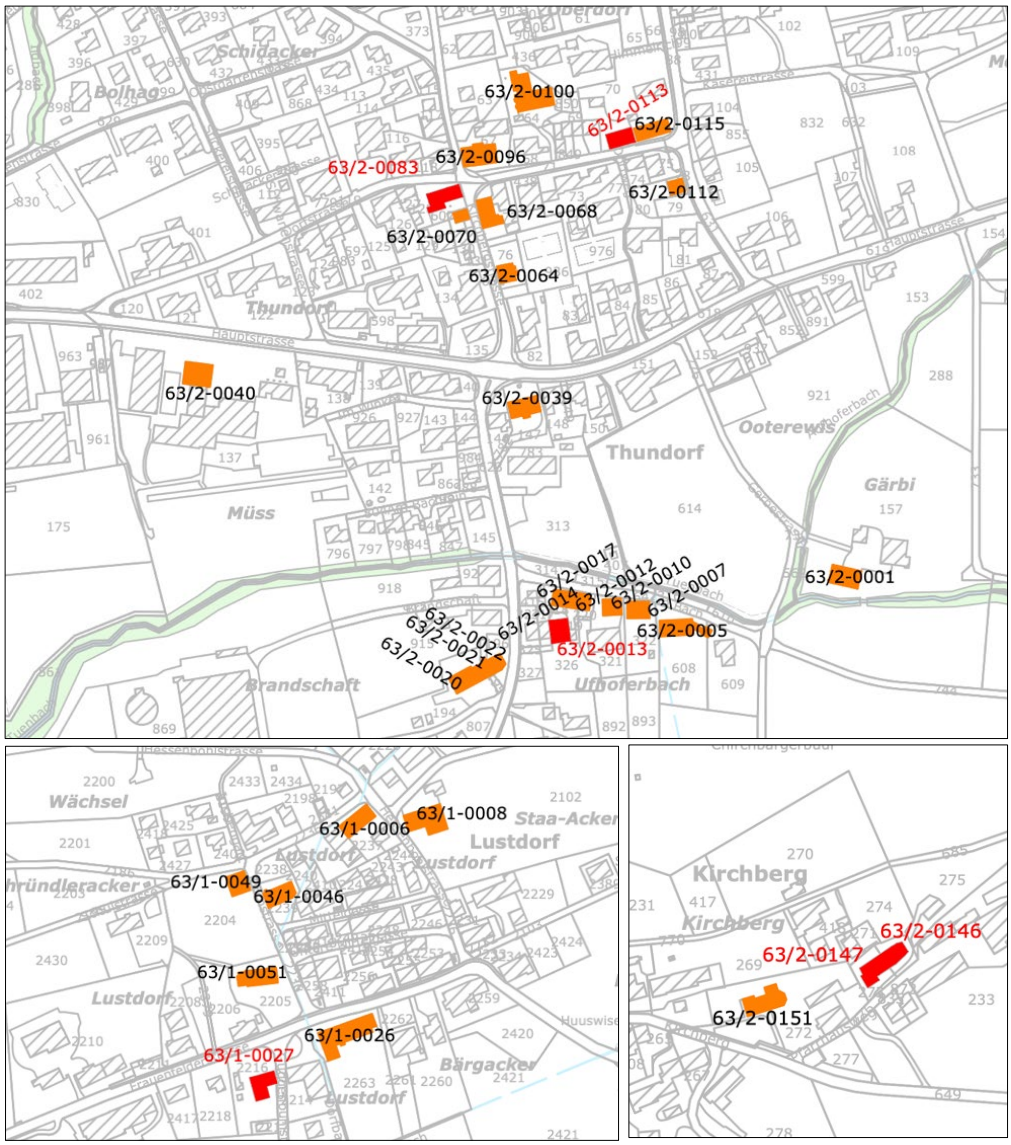
Ausschnitt Hinweisinventar Lustdorf (ohne Massstab)

Quelle: www.map.geo.tg.ch

- kein Eintrag
- besonders wertvoll
- wertvoll
- bemerkenswert
- bemerkenswert nach 1959
- aufgenommen
- #besonders wertvoll (abgebrochen)
- #wertvoll (abgebrochen)
- #bemerkenswert (abgebrochen)
- #bemerkenswert nach 1959 (abgebrochen)
- #aufgenommen (abgebrochen)
- Schutz rechtskräftig
- Schutzentscheid pendent
- Nichtschutz rechtskräftig

Gemäss Entwurf des Schutzplans (Stand: vor Einreichung in die Vorprüfung) werden in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege einige Bauten neu in den Schutzplan aufgenommen in den Ortsteilen Thundorf, Kirchberg und Lustdorf.

Die weitere Umgebung dieser Schutzobjekte liegt mit dem neuen Zonenplan in Ortsbild- und Umgebungsschutzgebieten, womit diese Planungen bereits aufeinander abgestimmt sind.



Ausschnitt Schutzplan Kulturobjekte
Quelle: NRP Ingenieure AG, Entwurf, Stand Juli 2022

oben: Thundorf Ausgangslage
unten links: Lustdorf
oben rechts: Kirchberg

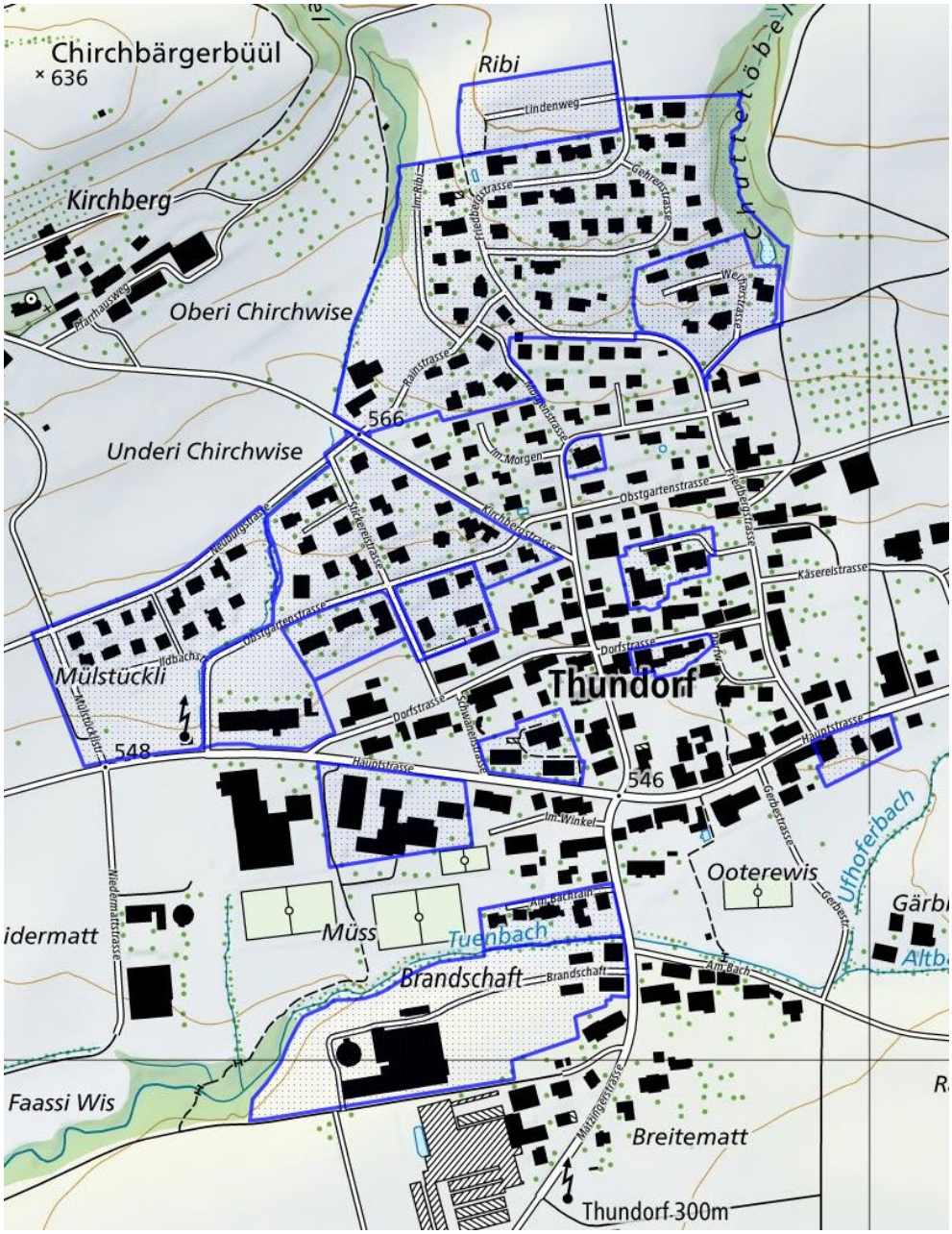
Legende:

63/2-0100 geschütztes Gebäude

63/2-0100 neue Unterschutzstellung

2.5.4 Sondernutzungspläne

In Thundorf gibt es insgesamt 16 Gebiete mit Sondernutzungsplänen, in Lustdorf und in Wetzikon jeweils eines. Diese Sondernutzungspläne werden aktuell überprüft und wenn nötig ans neue Recht angepasst oder aufgehoben.



Ausschnitt Gebiete mit Gestaltungsplänen in Thundorf (ohne Massstab)

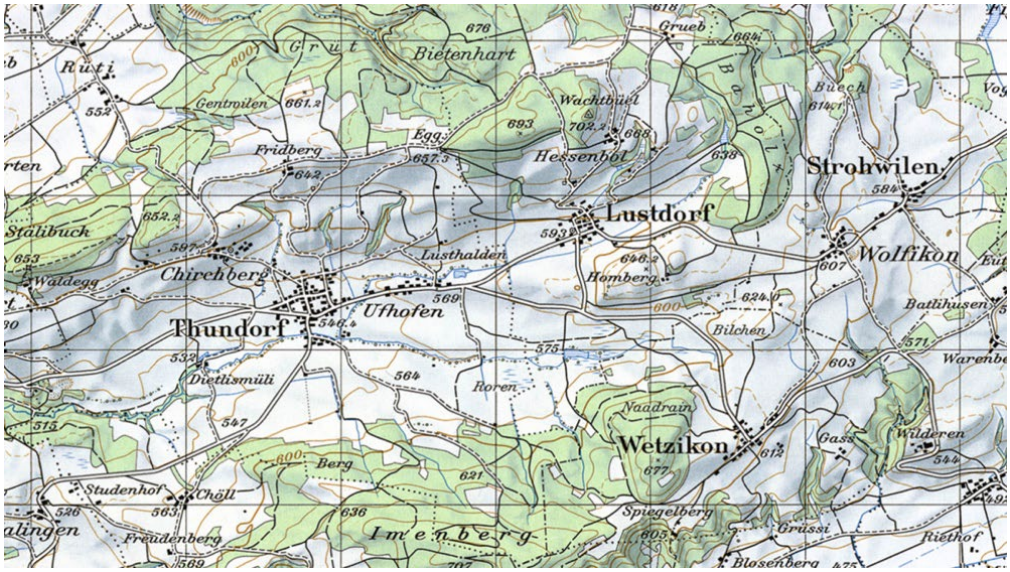
Quelle: www.map.geo.tg.ch

2.5.5 Bauliche Entwicklung

Eine Übersicht über die historischen Karten der Schweiz zeigt, dass sich Thundorf seit dem 19. Jahrhundert bis etwa in die 1980er-Jahre kaum baulich entwickelt hat. Erst Ende des 20. Jahrhunderts entstanden im Norden von Thundorf einige Einfamilienhausquartiere. In dieser Zeit ist auch das Industriequartier bei Illpach entstanden.

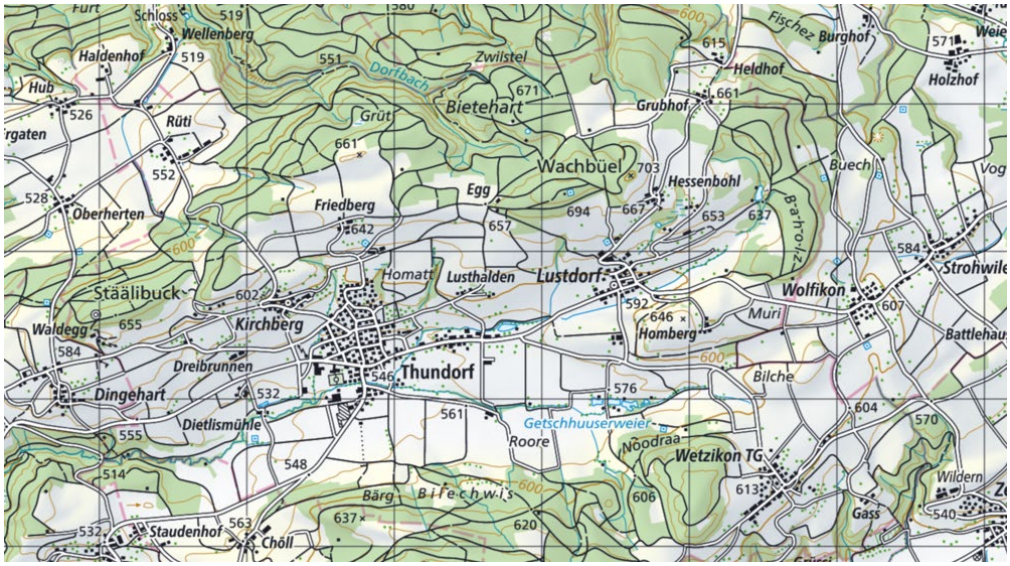
Die drei Ortschaften Thundorf, Lustdorf und Wetzikon von der historischen, bäuerlichen Bebauung geprägt.

Einen baulichen Boom erlebte die Gemeinde nochmals in den 2000er-Jahren, in denen weitere Einfamilienhäuser im Norden von Thundorf entstanden.



Thundorf 1971

Quelle: www.map.admin.ch. Mai 2022



Thundorf 2005

Quelle: www.map.admin.ch, Mai 2022

2.5.6 Raumplus

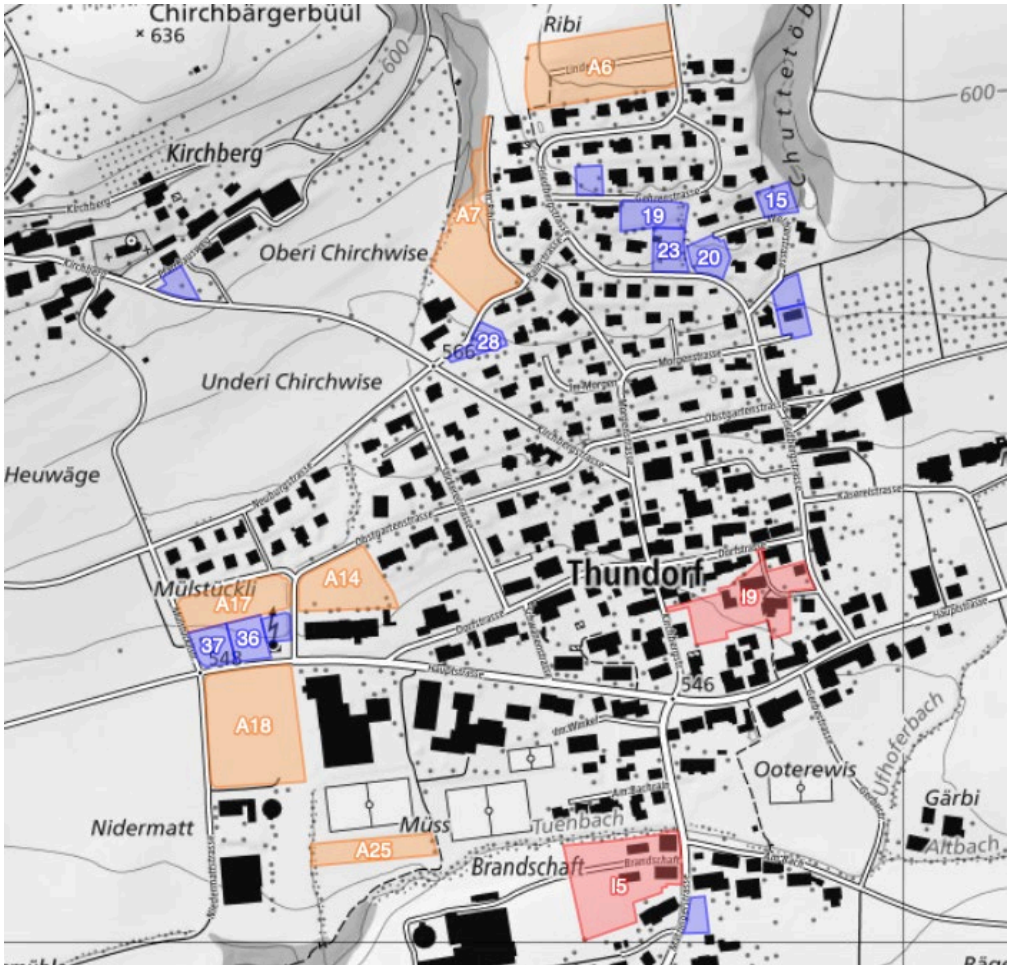
Das Tool Raumplus (raum⁺) zeigt quantitativ und qualitativ die Siedlungsflächenreserven der Gemeinden auf und dient unter anderem als Grundlage für die Erarbeitung von Entwicklungsstrategien und die Ausscheidung von Potenzialgebieten.

Mit raum⁺ wurden im Kanton Thurgau 2014 eine erste Erhebung der Siedlungsflächenreserven und 2018 / 2019 sowie 2022 je eine Nachführung durchgeführt.

Die Siedlungsflächenreserven werden nach Innenentwicklungspotenzialen, Baulücken und Aussenreserven unterschieden. Insgesamt verfügt die Gemeinde Thundorf über 6.1 ha Siedlungsflächenreserven. Davon sind:

- 1.2 ha Innenentwicklungspotenziale;
- 3.2 ha Aussenreserven;
- 1.7 ha Baulücken.

Die Daten sind nicht ganz aktuell nachgeführt, einige Gebiete sind inzwischen teilweise oder vollständig überbaut, beispielsweise A6 und A14.



Ausschnitte Raum+
(ohne Massstab, Stand 2022)

Quelle: raum+

Innenentwicklungspotenziale
Baulücken
Aussenreserven

Aufgrund dieser raum+-Auswertung sowie des Bevölkerungsszenarios aus dem kantonalen Richtplan wurde die Auslastung der WMZ-Zonen im Jahr 2037 auf 95% berechnet. Dies bedeutet, dass in der laufenden Revision kein Guthaben für Einzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen besteht. Die Gemeinde Thundorf muss zuerst die vorhandenen Reserven, welche bereits eingezont sind, nutzen.

3 Strategie

3.1 Entwicklungskonzept

3.1.1 Strategieentwicklung

Basierend auf einer Klausursitzung und einer Ortsbegehung mit dem Gemeinderat sowie den in Kapitel 2 aufgeführten übergeordneten Grundlagen wurde ein Raumkonzept entwickelt. Dieses umfasst die wünschbare Entwicklungsziele der gesamten Gemeinde, wobei der Fokus auf der Innenentwicklung liegt. Darauf aufbauend wurde das Siedlungsgebiet auf mögliche Potenzialgebiete untersucht, die sich einer der vier Innenentwicklungsstrategien zuweisen lassen.

Klausur Gemeinderat

In einer Klausur mit dem Gemeinderat wurden die Stärken und Schwächen sowie die Chancen und Risiken der Gemeinde ermittelt (SWOT-Analyse).

Daraus wurden Handlungsfelder abgeleitet, in denen konkrete Bedürfnisse der aktuellen und künftigen Bevölkerung angegangen werden sollen. Behandelt wurden die Themenfelder «Wohnen und Wohnumfeld», «Arbeit und Wirtschaft», «Einkauf und Versorgung», «Bildung und Betreuung», «Freizeit und Erholung», «Natur und Landschaft» sowie «Verkehr und Verbindungen».

Zusammenfassung Klausursitzung vom 1. November 2019, Workshop Handlungsfelder

Themenfeld	Handlungsfelder
Wohnen und Wohnumfeld	Proaktiv in den Immobilienmarkt eingreifen
	Landerwerb (mit Landkreditkonto)
	Kein Pflicht-Gewerbeanteil in Mischzonen
	Mehr Wohnzonen schaffen
	Mitbestimmung durch Gestaltungspläne, insbesondere am Ortsrand
	Umnutzung Pfarrhaus Lustdorf für Gemeinschaftsnutzung
Arbeit und Wirtschaft	Planungssicherheit bieten
	Infrastrukturen und Energieversorgung bereitstellen
	Nicht benötigte Gewerbegebiete reduzieren
Einkauf und Versorgung	Projekte für Feuerwehrdepot und Werkhof realisieren
	Fortbestand der Dorfläden als Gemeindeaufgabe betrachten
	Gespräche mit Volg und kleinen Geschäften suchen
Bildung und Betreuung	Betreuungsangebote sowohl für Kinder als auch Senioren fördern
	Freiwilligenarbeit fördern
	Sozialtarife für alle Altersstufen bieten
	Tagesangebote fördern
	Änderungen von Familienmodellen beobachten und entsprechend reagieren

Themenfeld	Handlungsfelder
Freizeit und Erholung	Innovative Jugendförderprojekte unterstützen
	Vereinserhaltende Massnahmen unterstützen
	Kultur- und Freizeitvereine fördern
Natur und Landschaft	Den Tourismus einschränken / beschränken auf Status Quo (keine aktive Tourismusförderung)
	Freizeitnutzung in der Natur einschränken
	Massnahmenkatalog Nutzung und Schutz erstellen / bewusste Steuerung der räumlichen Erholungsnutzung
	Verein Erlebnistag fördern
	Abklärungen zum Deponiestandort
Verkehr und Verbindungen	Verbindungen Lustdorf / Wetzikon verbessern
	Parkplatzangebot innerhalb der Dörfer verbessern (für Bevölkerung)
	Fahrdienst erweitern
	Mitfahrgelegenheiten ausbauen
	Velo- / E-Bike-Stationen schaffen
	ÖV-Anbindungen nach Matzingen prüfen/schaffen (Bedarfsabklärung)

3.2 Konzeptskizze

3.2.1 Landschaft

Die Gemeinde Thundorf ist geprägt durch eine stark ost-west-gegliederte Landschaft, deren Entstehung auf die letzte Eiszeit zurückzuführen ist. Das Siedlungsgebiet liegt eingebettet zwischen den bewaldeten Hängen des Wellenbergs im Norden und des Immenbergs im Süden. Der Topografie folgend fliessen die Bäche Altbach und Tuenbach durch das Tal, die sich südlich von Thundorf vereinigen

Die Hauptverkehrsverbindungen verlaufen in Ost-West-Richtung.

Hügellandschaft

Die sanfte Hügellandschaft strukturiert das Gemeindegebiet. An erhöhten Lagen bieten sich vielerorts weiträumige Ausblicke über grosse Teile der Gemeinde und ihre Umgebung, die nach Möglichkeit unverstellt bleiben sollen. Markant ist der Homberg mit einer Baumreihe entlang der höchsten Stelle.

Gewässer

Gewässer sind prägend für die Talebene der Gemeinde Thundorf. Das Baugebiet von Thundorf wird im Norden von verschiedenen Bachläufen umgeben und begrenzt. Teilweise wurden diese Gewässer eingedolt. Abgesehen von ihrem Wert für Freizeit und Naherholung, sind ihre Uferbestockung wichtige Elemente der ökologischen Vernetzung.

Dementsprechend gilt es, eine ausgewogene Mischung zwischen den Nutzungen der Menschen und derjenigen für Flora und Fauna anzustreben. Wertvolle Strukturen, wie heimische Uferbepflanzungen sowie ein natürlicher Gewässerverlauf sollen erhalten, bzw. aufgewertet werden.

Wälder

Die Wälder im Norden und Süden der Gemeinde umklammern das Siedlungsgebiet und die Kulturlandschaft. Wie bei anderen Naturelementen gilt es, die Wälder einerseits bezüglich ihrer ökologischen Funktionen zu schützen und zu erhalten und sie andererseits als Naherholungsraum erlebbar zu machen.

Ackerterrassen

Die Ackerterrassen in Thundorf sind ein wichtiges Merkmal der Thundorfer Kulturlandschaft. So ausgeprägt wie in Thundorf kommen sie ansonsten im Kanton nur selten vor. Sie prägen insbesondere den Südhang des Wellenbergs, wo sie die sanfte Hangstruktur zusätzlich betonen.

Hochstammobstbäume, Baumreihen und Hecken

Hochstammobstbäume dienen neben ihren landwirtschaftlichen Erträgen als wertvolle ökologische Vernetzungselemente und Trittsteine. Vereinzelt finden sich in Thundorf Strukturelemente wie Hochstammobstbäume, Baumreihen oder Hecken. Grosse Teile vor allem zwischen Thundorf und Lustdorf sind ausgeräumt. Eine Ergänzung mit zusätzlichen Strukturelementen soll nach Möglichkeit gefördert werden.

Nahrungsmittelproduktion

Die Kulturlandschaft hat für die Ernährungssicherheit eine grosse Bedeutung. Durch eine moderne und produzierende Landwirtschaft kann die Versorgung mit einheimischen Lebensmitteln sichergestellt werden.

Siedlungsgliedernde Freiräume

Freiräume, die Ortsteile voneinander trennen und somit gliedern und frei von Bebauungen sind, dienen der Lesbarkeit der einzelnen Orte und bilden einen wichtigen Bestandteil für die Identifizierung mit der Gemeinde. Ausserdem bieten sie Platz für Vernetzungselemente. Solche Freiräume sind zwischen Thundorf und Kirchberg und zwischen Thundorf und Lustdorf zu finden.

Aufhofen liegt im Freiraum zwischen Thundorf und Lustdorf entlang der Verbindungsstrasse, verfügt aber beidseits über Freiräume und ist nicht mit Thundorf zusammengewachsen. Diese Siedlungslücke soll erhalten bleiben, damit Aufhofen weiterhin als eigenständiger Ortsteil wahrgenommen wird.

Die Nord-Süd-Ausrichtung der Freiräume zwischen den Siedlungsteilen bietet die Möglichkeit, die Kulturlandschaft mit weiteren Strukturen und Vernetzungselementen zu ergänzen und zu bereichern.

3.2.2 Räumliche Strukturen

Prägende Bauten und Strassenräume

Insbesondere in den Kernzonen von Thundorf und Lustdorf bestehen einige geschützte oder inventarisierte Bauten, die das Ortsbild und die Strassenräume prägen. Auch die Fassaden- und Vorgartengestaltung gehören zu den charakteristischen Merkmalen, die das Orts- und Strassenbild formen. Sowohl in Thundorf wie auch in Lustdorf ist ein fast orthogonales Gassenraster entstanden, welches als solches klar erkennbar erhalten bleiben soll.

Strassenräume umfassen den Grossteil des öffentlichen Raumes. Ihr Entwurf muss daher nicht nur verkehrlichen Anforderungen, sondern auch den Anforderungen als öffentlicher Raum, Wohn-, Geschäfts- und Kommunikationsort genügen. Hier ist es besonders wichtig, dass die Strassenräume als Raum von Fassade bis Fassade der angrenzenden Bebauungen gelesen werden und die vorhandenen Vorgarten- und Vorplatzstrukturen sorgfältig gepflegt und erhalten werden.

Ortseingänge und Siedlungsränder

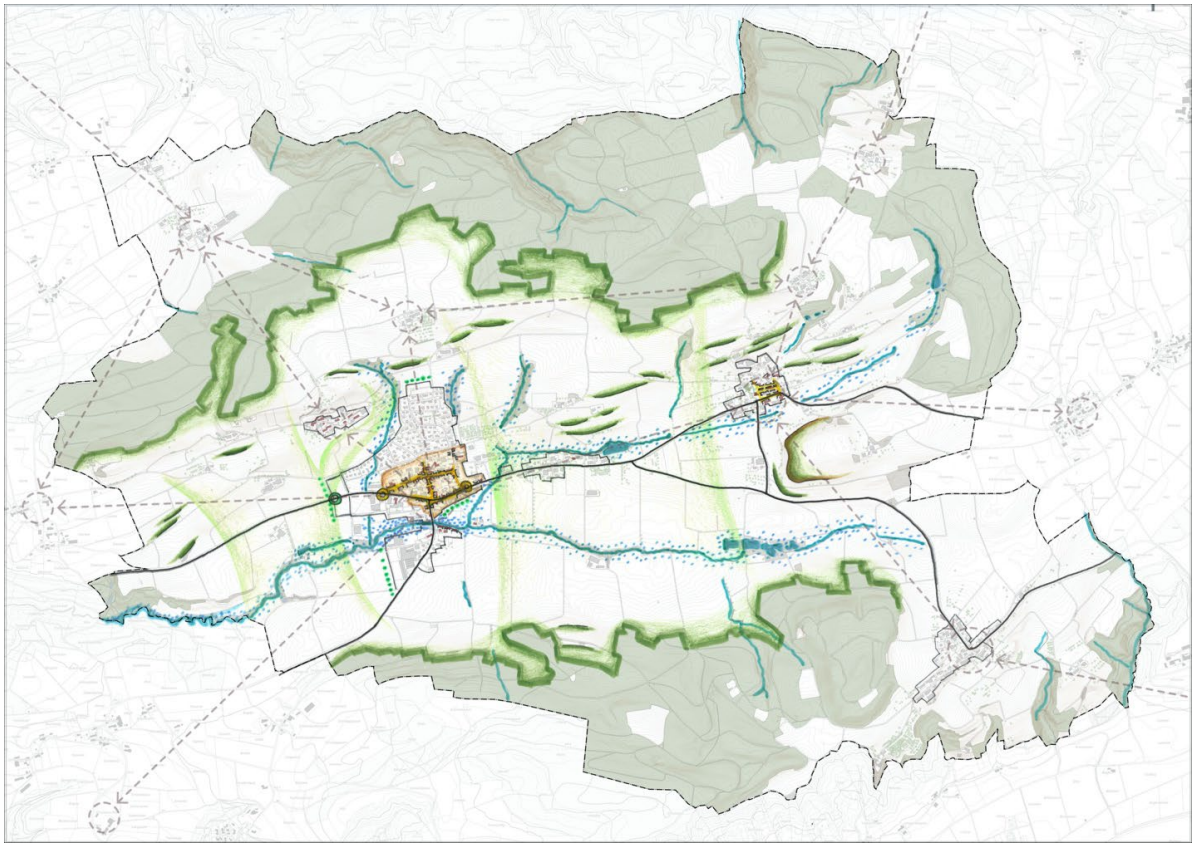
Einen ersten Eindruck einer Ortschaft erhält man mit der Einfahrt in den Ort. Ortseingänge geben einen ersten Eindruck und markieren den Siedlungsbeginn. Sie sollen so gestaltet sein, dass sie die Verkehrsteilnehmer dazu bringt, langsamer zu fahren. Daher ist eine attraktive Gestaltung der Ortseingänge von grosser Bedeutung.

Einen weiteren Eindruck auf Ortschaften ergibt sich aus der Gestaltung der Siedlungsränder. Viele davon sind von weitem einsehbar und prägen daher das gesamte Ortsbild massgeblich. Stellenweise gibt es in Thundorf noch Potenzial, die Siedlungsränder aufzuwerten. Dies kann zum Beispiel über eine ansprechende Umgebungsgestaltung oder ergänzende Pflanzung von Bäumen oder Feldhecken erreicht werden.

Vernetzungen zwischen Ortsteilen

Für den Langsamverkehr und vor allem in Hinblick auf den Trend einer immer älter werdenden Bevölkerung ist ein gutes Wegnetz von grosser Bedeutung. Gerade für eine Gemeinde wie Thundorf, die aus mehreren Ortsteilen, Kleinsiedlungen und Höfen besteht, sind Verbindungen wichtig und gewähren gleichzeitig die gute Erreichbarkeit von Zielen zur Freizeitnutzung.

Das bereits attraktive Wegnetz kann mit Bepflanzungen entlang von Feldwegen aufgewertet werden.



Skizze Raumkonzept (ohne Massstab), Strittmatter Partner AG, 2019

4 Richtplanung

4.1 Aufbau

4.1.1 Bestandteile

Die kommunale Richtplanung der Gemeinde Thundorf setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

Richtplankarte (Massstab 1:7'500)

Die Richtplankarte bildet die Sachbereiche Siedlung, Landschaft, Verkehr und Ver- und Entsorgung ab, analog dem kantonalen Richtplan Thurgau.

Richtplantext

Im Richtplantext werden die einzelnen Massnahmen mit der Möglichkeit zur Fortschreibung im Sinne einer rollenden Planung dargelegt. Die einzelnen Massnahmen (nummeriert) bestehen in der Regel aus Festlegungen mit zugehörigen Erläuterungen (Ausgangslage und Ziele).

Die Massnahmen werden in Bezug auf den Koordinationsstand (KS), eingeteilt in «Vororientierung», «Zwischenergebnis» und «Festsetzung». Weiter wird der beabsichtigte Realisierungszeitpunkt (RZ) angegeben: Sofortmassnahme, kurz-, mittel- oder langfristig oder Daueraufgabe. Anstelle von Festlegungen können auch Handlungsgrundsätze festgeschrieben werden.

Planungsbericht (vorliegendes Dokument)

Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV enthält Erläuterungen der Revisionsarbeiten. Er beschreibt Analysen zu übergeordneten Planungsgrundlagen und enthält Herleitungen zu den Planungsmassnahmen (Strategie – Raumkonzept – Richtplanung – Rahmennutzungsplanung).

4.1.2 Vorgehen

Die kommunale Richtplanung wurde der Bevölkerung von Thundorf als strategisches Instrument vorgestellt. Die beabsichtigten Änderungen im Siedlungsgebiet wurden anhand eines Arbeitsplans allesamt dargestellt. Somit wurden die strategischen Anpassungen im Siedlungsgebiet (Vorankündigung von Massnahmen des Rahmennutzungsplans) bereits öffentlich zur Diskussion gestellt. Diese waren als Sofortmassnahmen gekennzeichnet.

Alle Massnahmen, die im Zonenplan umgesetzt wurden, wurden aus dem Arbeitsplan des Richtplans wieder entfernt, sodass dieser heute nur noch Massnahmen enthält, die noch nicht umgesetzt sind, respektive Handlungsfelder beinhaltet, die Daueraufgaben für die Gemeinde bedeuten.

4.1.3 Verbindlichkeit

Die Richtplanung ist ein Führungs- und Koordinationsinstrument der Planungsbehörde und fokussiert die Gemeindeentwicklung auf einen Zeithorizont von ca. 25 Jahren. Sie bildet die Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen und ist für die Behörden verbindlich (Richtplankarte und Richtplantext), hat jedoch keine direkte eigentumsverbindliche Wirkung.

Im Rahmen der Richtplanung wird von «Gebieten» gesprochen, da diese noch nicht parzellenscharf zugewiesen werden können. Es handelt sich in erster Linie um einen Strategieplan, der Massnahmen für die räumliche Entwicklung umfasst und allen kommunalen Behörden und Organisationen zur Koordination der Planungen dienen soll. So sind in der Richtplankarte die Parzellengrenzen bewusst nicht dargestellt, um nicht eine Genauigkeit vorzugeben, die nicht vorhanden ist.

Die kommunale Richtplanung wird vom Kanton Thurgau, Departement für Bau und Umwelt (DBU) genehmigt.

4.2 Teil Siedlung

Der Sachbereich «Siedlung» ist aufgeteilt in die drei Teilbereiche «Nutzung», «Gestaltung» und «Schutz» und enthält alle Massnahmen im Baugebiet.

4.2.1 Nutzung

In diesem Unterkapitel werden grundlegende Festlegungen und Anforderungen für die spätere Nutzungsplanung definiert. In erster Linie werden Aussagen zur Zuweisung zu verschiedenen Gebieten innerhalb und ausserhalb des Baugebietes gemacht. Dabei wird nur unterschieden zwischen reiner Wohnnutzung, Mischnutzung (Wohnen und Arbeiten) und Arbeitsnutzung. Die Nutzungszuweisung basiert auf der Raumplanungsgesetzgebung mit Fokus auf:

- Nutzung der inneren Reserven;
- Abstimmung von Siedlung und Verkehr;
- Berücksichtigung der Einwohnerkapazität.

In der Gemeinde Thundorf können keine neuen Bauzonenflächen eingezont werden. Die Richtplangebiete, die Siedlungsreserven der Gemeinde aufzeigen, können aber in ihrem Ausmass bestehen bleiben. Die Lage der einzelnen Richtplangebiete wurde überprüft und teilweise angepasst. Aufgrund der aktuellen Gegebenheiten und der gewünschten Siedlungsentwicklung wurden die bestehenden Richtplangebiete, die sich in Thundorf allesamt am östlichen Ortsrand befinden, an verschiedene Orte verlegt. Das Richtplangebiet in Lustdorf blieb unverändert bestehen.

Die bestehende Grundnutzung bleibt grösstenteils bestehen. Eine Änderung ist für das Gebiet an der westlichen Dorfstrasse in Thundorf geplant. Aufgrund des dörflichen Charakters der bestehenden Baute soll ein Gebiet dem Dorfgebiet zugeschrieben werden. Ebenfalls im Westen von Thundorf soll das Gebiet «Mülstückli» an der Hauptstrasse künftig teilweise dem reinen Wohngebiet zugewiesen werden.

Die Gemeinde Thundorf verfügt über Gebiete für öffentliche Nutzungen, die an ihrer aktuellen Lage nicht optimal genutzt werden können. Es handelt sich einerseits um eine Fläche südlich

des Sportplatzes der Schulanlage Thundorf und andererseits um eine Teilfläche westlich des ehemaligen Schulhauses in Lustdorf, die gebündelt an den Standort «Wattrüti» verlegt werden sollen. Beide Flächen werden dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen, im Gegenzug wird im Süden von Thundorf im Gebiet «Wattrüti» neben der Schiessanlage das bestehende Gebiet für öffentliche Nutzungen erweitert. Damit entsteht Platz für einen neuen Werkhof und ein mögliches neues Feuerwehrdepot. Das bestehende Feuerwehrdepot liegt mitten im Ortskern von Thundorf und ist vom Platz stark eingeschränkt. Könnte eine Verlagerung stattfinden, würden hier Flächen frei, die neu genutzt werden könnten.

Gemäss Anhang der Kleinsiedlungsverordnung vom 12. Mai 2020 konnten die beiden Kleinsiedlungen Kirchberg und Aufhofen in der Bauzone verbleiben und dem Dorfgebiet zugewiesen werden. Die Kleinsiedlung Oberrüti wird neu der Erhaltungszone (Nichtbauzone) zugewiesen.

Luftbild Thundorf

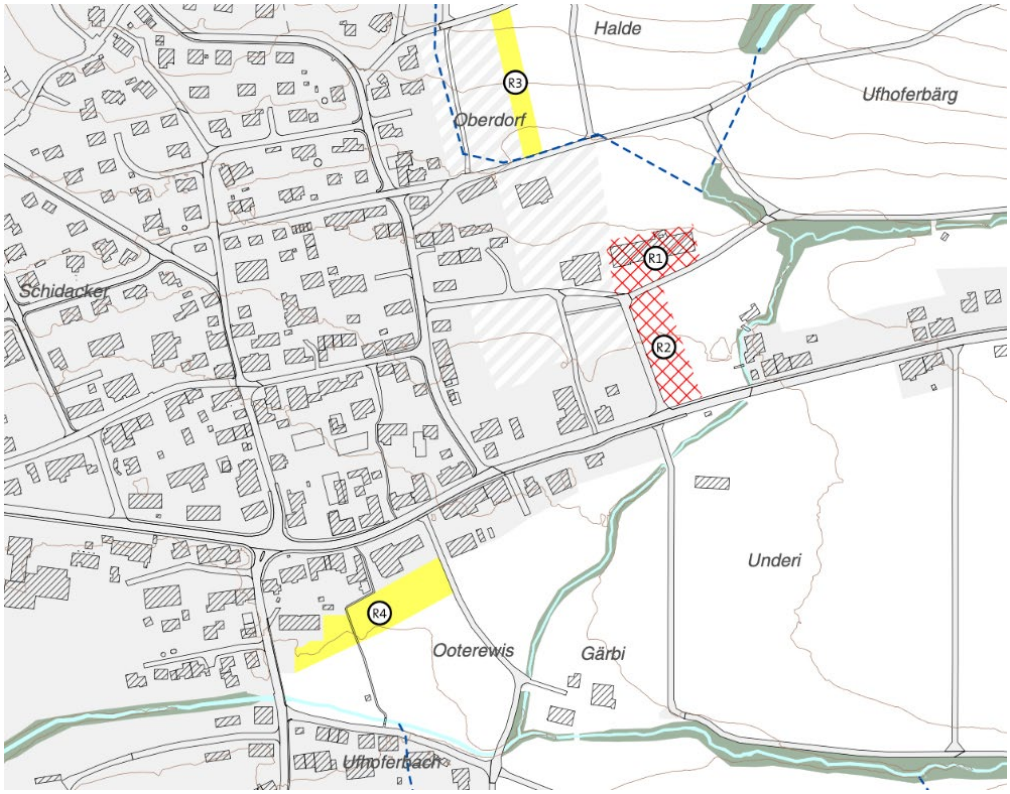
Quelle: www.thundorf.ch

Änderungen Grundnutzung Siedlung

Die geplanten Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan bezüglich der Grundnutzung wurden im Stadium Richtplanung hier aufgelistet und beschrieben. Diese sind allesamt mit Zonenplanänderungen umgesetzt worden und sind daher im Kapitel 6 detailliert beschrieben.

Verlagerung Richtplangebiete WMZ

Die Gemeinde Thundorf verfügt aktuell über Richtplangebiete WMZ mit einer Gesamtfläche von 3.1 ha. Die Richtplangebiete WMZ liegen zurzeit nicht optimal, einige Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Käsereibetrieb mit Schweinemast und werden daher teilweise verlagert. Die Fläche der Richtplangebiete WMZ bleibt auch mit der Verlagerung unverändert bei 3.1 ha. Eine detaillierte Auflistung ist in der Richtplanänderungstabelle (Beilage B2) zu finden.



Ausschnitte Plan Änderungen Richtplan

rot: entfernte Gebiete (alt)
gelb: verlagerte Gebiete (neu)

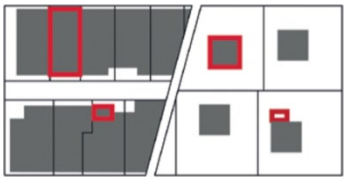
4.2.2 Gestaltung

Das Unterkapitel Gestaltung zeigt auf, wie sich das Dorf innerhalb der festgelegten Nutzungsart gestalten und entwickeln soll. Unter der Prämisse der Innenentwicklung soll das zukünftige Wachstum der Gemeinde primär innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets stattfinden. Gleichzeitig sollen die Wohnqualität und die Attraktivität des Ortsbildes erhalten oder verbessert werden.

Strategien der Innenentwicklung

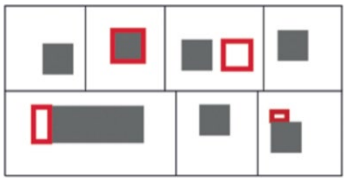
Mit den Strategien der Innenentwicklung werden Ansätze beschrieben, wie das Siedlungsgebiet insbesondere im Bestand entwickelt werden kann. Die für Innenentwicklung geeigneten Gebiete sowie die Gebiete, die es zu bewahren gilt, müssen sorgfältig ausgewählt werden.

Erhalten (Bewahren)



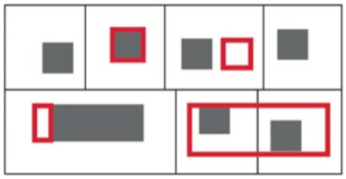
Diese Strategie zielt darauf ab, Gebiete mit wertvoller oder identitätsstiftender Siedlungsstruktur zu erhalten und die vorhandenen Qualitäten mit nur geringfügigen Anpassungen der Baustruktur aufzuwerten. Neben dem Erhalt und der Pflege der Bauten können auch Um- und Ausbauten vorgenommen werden. So können durch den Ausbau des Dachgeschosses oder durch einen Umbau einer ungenutzten Scheune neue Wohnflächen in bestehenden Strukturen geschaffen werden.

Erneuern (Aufwerten)



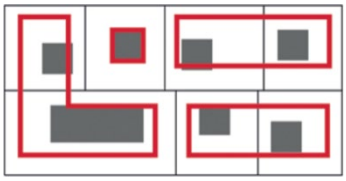
Die Innenentwicklung wird durch massvolle Eingriffe in die Bausubstanz umgesetzt. Denkbar sind beispielsweise Erweiterungen des Wohnraums durch Anbauten oder auch Neubauten, die sich jedoch in die Struktur des Bestandes eingliedern.

Weiterentwickeln (Ergänzen)



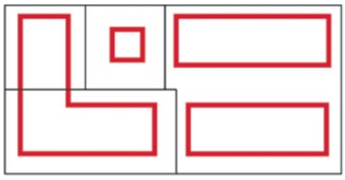
Mit dieser Strategie sollen Gebiete möglichst haushälterisch genutzt werden. Veränderungen der Bau- und Siedlungsstruktur sind möglich und sollen in sinnvollem Masse gefördert werden. Dabei werden technische Nutzungsreserven konsequent genutzt und Baulücken überbaut.

Umstrukturieren



Bei dieser Strategie findet die Innenentwicklung über eine ganzheitliche Umstrukturierung, im Sinne eines Ersatzes der bestehenden Baustruktur, statt. Dazu kann auch die Änderung der Nutzung gehören. Beispiele können Umnutzungen von Gewerbearealen sein. Diese Strategie kommt in Thundorf nicht zur Anwendung.

Neuentwickeln



Bei einer Neuentwicklung werden noch unbebaute Flächen entwickelt. Dies kann in Kombination mit neuen Nutzungsansätzen geschehen. Für die Gemeinde Thundorf spielt diese Strategie nur in Zusammenhang mit unüberbauten Flächen innerhalb der bestehenden Bauzone eine Rolle. Neuentwicklungen auf der «grünen Wiese» sollen keine stattfinden. Baulücken sollen möglichst rasch überbaut werden, diese Strategie kommt nicht grossflächig zur Anwendung.

<u>Siedlungsbegrenzungslinien</u>

Im Süden von Thundorf befindet sich eine Siedlungsbegrenzungslinie, die eine weitere Ausbreitung der Siedlung an dieser Stelle verhindern soll. Bei der «Ooterewis» in Thundorf gilt es vor allem, das Erscheinungsbild der Überbauung «Am Bach» zu erhalten. Ein Teil der geplanten Umlagerung von Richtplangebieten soll im nördlichen, von dieser Siedlung abgewandten Bereich zu liegen kommen, was die Verschiebung der Siedlungsbegrenzungslinie um eine Bautiefe nach Süden zur Folge hat.

Damit soll das gegenüberliegende Siedlungsbild (die rückseitige Ansicht der Gebäude an der Hauptstrasse) aufgewertet werden. Mit der Verschiebung der Siedlungsbegrenzungslinie kann an dieser Stelle langfristig eine Entwicklung stattfinden, wobei insbesondere auf die Gestaltung des Siedlungsbildes hohes Gewicht gelegt werden soll. Im Falle einer späteren Einzonung wäre daher zwingend eine Gestaltungsplanpflicht vorzusehen.

Das Zusammenwachsen der Dorfgebiete von Thundorf und Aufhofen soll langfristig verhindert werden. Der heute vorhandene Unterbruch der Bebauung zwischen diesen beiden Ortsteilen soll erhalten werden. Um dies zu sichern, werden im Osten von Thundorf und im Westen von Aufhofen neue Siedlungsbegrenzungslinien festgelegt.

Aufwertung Siedlungsrand

Grundsätzlich ist ein attraktiv gestalteter Siedlungsrand an allen Übergängen zwischen Baugebiet und Kulturland anzustreben. Insbesondere an gut einsehbaren Stellen soll auf dem Weg der Information und Motivation eine Aufwertung des Siedlungsrands gefördert werden.

Öffentlicher Freiraum

Im Zuge von Innenentwicklung steigt die Anforderung an öffentlichen Freiraum. Die vorhandenen Freiräume sind zu erhalten und zu stärken. Aufgrund des dörflichen Charakters sind keine zusätzlichen Freiräume geplant. Im Rahmen von grösseren Gestaltungsplänen ist darauf zu achten, dass öffentliche Freiräume entstehen.

4.2.3 Schutz

Der Schutzplan Natur- und Kulturobjekte wird als Orientierungsinhalt im Richtplan dargestellt. Der Schutz der Bauten ist über den Schutzplan gewährleistet, soll aber im strategischen Richtplan sichtbar gemacht werden, damit die Schutzobjekte mit zugehöriger Umgebung entsprechend präsent sind und bei Planungen von Beginn weg berücksichtigt werden.

Die vorgesehene neue Überlagerung der Ortsteile von Thundorf, Lustdorf und Wetzikon mit Ortsbildschutzgebieten wurde im Rahmen der Nutzungsplanung umgesetzt. Damit werden die Dorfgebiete mit einigen geschützten und schützenswerten Bauten langfristig gestärkt.

4.3 Teil Landschaft

Der Sachbereich «Landschaft» ist aufgeteilt in die drei Teilbereiche «Nutzung», «Gestaltung» und «Schutz» und enthält in erster Linie alle Massnahmen ausserhalb des Baugebietes, wobei teilweise auch das Baugebiet mitbetroffen sein kann (z. B. Ausdolung von Bächen).

4.3.1 Nutzung

An den nicht bebauten Landschaftsraum bestehen unterschiedliche Interessen und Bedürfnisse. Er ist Lebensraum von Flora und Fauna, Produktionsfläche für die Landwirtschaft und Naherholungsgebiet für Bewohnerinnen und Bewohner.

Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete sind aus Gründen der Ortsplanung und des Natur- und Heimatschutzes freizuhalten, und der Schutz natürlicher Schönheit und Eigenart von besonderen Landschafskammern und Biotopen ist sicherzustellen.

In Wetzikon soll die bestehende Fläche des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) gestärkt werden, indem westlich des Baugebiets das bestehende Landschaftsschutzgebiet erweitert wird.

4.3.2 Gestaltung

Der Landschaftsraum wird von unterschiedlichen Elementen geformt. Die Kulturlandschaft mit ihren Feldern und Hochstammanlagen, Gewässerlandschaften, Wäldern und Aussichtslagen nehmen wichtige Naherholungsfunktionen wahr. Das Kulturland ist teilweise vielfältig strukturiert. Dennoch gibt es Lücken im Lebensraumverbund, die durch ergänzende Massnahmen geschlossen werden sollen.

Durch die gemäss Gewässerschutzverordnung obligatorische Öffnung von eingedolten Bachläufen sowie verschiedene freiwillige ökologische Aufwertungsmassnahmen besteht die Chance, die Vernetzungsfunktionen in der Kulturlandschaft zu stärken. Durch die gezielte Förderung von Strauch- und Baumgürteln kann der Siedlungsrand attraktiv gestaltet und eine Verzahnung zwischen Siedlung und Landschaft erreicht werden.

In der Gemeinde Thundorf bestehen einige Gruppen landwirtschaftlicher Bauten, die das Landschaftsbild entscheidend prägen. Die Struktur dieser Hofgruppen soll erhalten werden. Dazu gehören Hessenbohl, Wetzikon Süd und Unterrüti. Bei Erweiterungs-, Ersatz- oder Neubauten, die dem Erhalt landwirtschaftlicher Nutzung dienen, ist besonders auf die Einordnung ins Landschaftsbild zu achten.

4.3.3 Schutz

Der Schutz im Bereich Landschaft umfasst Lebensräume bedrohter und seltener Tier- und Pflanzenarten. Sämtliche Hecken und Einzelobjekte sind im Schutzplan Naturobjekte enthalten und somit grundeigentümerverbindlich geschützt. In der Richtplankarte werden die Naturobjekte als Orientierungsinhalte dargestellt.

4.4 Teil Verkehr

4.4.1 Allgemein

Der Sachbereich Verkehr legt in erster Linie den Grundstein für eine möglichst siedlungs- und umweltverträgliche Abwicklung der Mobilitätsbedürfnisse. Dabei werden alle Verkehrsarten behandelt: Motorisierter Individualverkehr (MIV), öffentlicher Verkehr (ÖV) und Langsamverkehr (LV).

Der Strassenraum bildet ein wesentliches Element einer attraktiven Siedlung, da dieser den grössten Teil des öffentlichen Raumes ausmacht. Entsprechend kann die Gemeinde in der Gestaltung mehr Einfluss nehmen, als dies bei privaten Grundstücken der Fall ist.

Die öffentlichen Räume, insbesondere die ortsbildprägenden Ortsdurchfahrten, sowie die Strassenräume in den Dorfkernen von Thundorf, Lustdorf, Kirchberg und Wetzikon sollen eine attraktive Gestaltung aufweisen und eine hohe Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer

gewährleisten. Die Ortseingänge sowie der Beginn der Dorfkerne sind dabei gestalterisch hervorzuheben.

4.4.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Eine siedlungsverträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs ist insbesondere in den Wohnquartieren, aber auch in den dörflichen Gebieten, wichtig. Die Strassenräume müssen neben den Bedürfnissen aller Verkehrsarten auch als Begegnungsraum funktionieren. Eine flächendeckende Einführung von Niedrigtempogebieten in Wohnquartieren ist zu prüfen.

Die festgelegten Massnahmen dienen der verträglichen und koordinierten Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs. Die Massnahmen umfassen insbesondere:

- Aufwertung des Strassenraums im Dorfkern mittels Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK)
- Einheitliche Gestaltung der Ortseinfahrten zur Reduzierung der hohen Einfahrtsgeschwindigkeit und Erkennbarmachung des Ortsbeginns
- Erhalt und Schaffung eines Angebots öffentlicher Parkplätze innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets

4.4.3 Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist ein relevantes Kriterium für die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde. Anzahl und Lage der Haltestellen sollen erhalten bleiben. Die Gemeinde prüft regelmässig den Bedarf an weiteren Verbindungen des Busverkehrs nach Wetzikon und Matzingen und sucht das Gespräch mit dem Kanton und den Nachbargemeinden.

Nach Möglichkeit soll eine Anbindung an die geplante autonome Busverbindung in Stettfurt geprüft werden.

4.4.4 Langsamverkehr (LV)

Ein sicheres und lückenloses Fuss- und Veloverkehrsnetz ist nicht nur für den innerörtlichen Verkehr wichtig, sondern stellt auch eine wichtige Freizeitinfrastruktur dar. Dabei sind insbesondere die Schwachstellen an Knoten und Querungen zu reduzieren. Netzergänzungen des Fusswegnetzes ergeben sich insbesondere durch das vorgesehene Langsamverkehrsnetz.

Die Gemeinde verfügt bereits über ein sehr umfangreiches Fusswegnetz mit vielen Möglichkeiten für Spaziergänge und Wanderungen. Zwischen Thundorf und Lustdorf soll beim «Hooggenacker» eine Wegverbindung ergänzt werden.

4.5 Teil Ver- und Entsorgung

4.5.1 Öffentliche Einrichtung und Infrastruktur

Im Richtplan werden ausreichend Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen gesichert. Für einen Ausbau von Betreuungsangeboten für ältere und jüngere Generationen sind entsprechend ausreichende Flächen vorhanden.

Da der Richtplan auch ein Koordinationsinstrument ist, werden bestehende Bauten mit öffentlichen Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Verwaltung, Schulen) im Plan dargestellt.

Neu geplant ist ein Kirchgemeindehaus in Lustdorf sowie die Flächensicherung für einen neuen Werkhof und die allfällige Verschiebung des Feuerwehrdepots südlich von Thundorf.

4.5.2 Freizeiteinrichtungen

Die Gemeinde Thundorf verfügt, oberhalb von «Hessenbohl» auf dem Wellenberg, über eine von drei Langlaufloipen im Kanton Thurgau. In den Wintermonaten zieht diese Loipe Besucher aus der gesamten Region an. Daher soll diese Loipenstrecke langfristig gesichert werden und findet Eintrag in der Richtplankarte.

4.5.3 Ver- und Entsorgung

Das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) gibt Auskunft darüber, ob Infrastrukturmassnahmen vorgesehen sind, die im Rahmen der Nutzungsplanung berücksichtigt werden müssen.

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) gibt Auskunft darüber, ob Infrastrukturmassnahmen vorgesehen sind, die im Rahmen der Nutzungsplanung berücksichtigt werden müssen.

4.5.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung der Gemeinde ist mit der Sammelstelle beim Ortseingang «Wattrüti» sichergestellt.

4.5.5 Energieversorgung

Um die Energiewende voranzutreiben, sollen künftig vermehrt erneuerbare Energieressourcen genutzt werden. Das Windenergiegebiet «Thundorf» ist eines der festgesetzten Potenzialgebiete des Kantons Thurgau.

Die Gemeinde Thundorf möchte die Erstellung von Grosswindanlagen in diesem Gebiet ermöglichen und damit einen Beitrag zu einer nachhaltigen Energienutzung leisten.

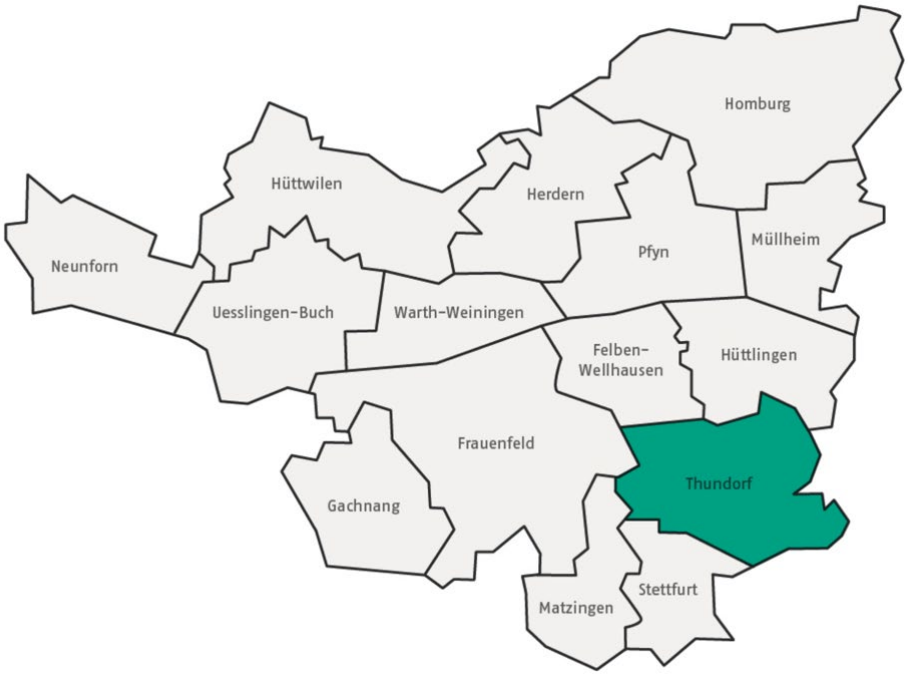
5 Rahmennutzungsplanung

5.1 Einleitung

5.1.1 Vorbemerkung überarbeitetes Baureglement

Die Rahmennutzungsplanung beschreibt die zwei zusammengehörenden Teile der kommunalen Nutzungsordnung: Zonenplan und Baureglement.

Die Gemeinde Thundorf hat das Baureglement 2017 vorgezogen an die neuen übergeordneten Planungsinstrumente angepasst: Planungs- und Baugesetz (PBG), Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie die Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe. Dies geschah im Zuge der gemeinsamen Erarbeitung eines neuen Muster-Baureglements in der Regio Frauenfeld, die neben der Stadt Frauenfeld noch 14 umliegende Gemeinden umfasst.



Regio Frauenfeld Übersichtskarte

Damit ist das Baureglement aktuell. Das Reglement ist stark von den städtischen Bedürfnissen von Frauenfeld geprägt. Im Rahmen des Gesprächs mit dem ARE zur Besprechung des Entwurfs der Richtplanung wurde der Gemeinde geraten, das Baureglement nochmals kritisch zu hinterfragen und gegebenenfalls auf die spezifischen Bedürfnisse von Thundorf anzupassen.

5.1.2 Vorbemerkung alter Zonenplan

Der Zonenplan war noch unverändert im Stand 2007 und enthält daher noch alte Zonenbezeichnungen. Zur Überbrückung wurde im Baureglement mit Art. 37 die Überführung zur neuen Zonenbezeichnung festgelegt.

5.1.3 Umfangreiche GIS-Analysen

Mit detaillierten GIS-Analysen über sämtliche bestehende Bauten wurden die Masse der Regelbautabelle überprüft (Länge, Höhe). Dies führte zur Erkenntnis, dass sowohl Zoneneinteilung wie zugehörige Masse grösstenteils korrekt sind und sich nur wenige Anpassungen ergeben.

5.2 Zonenplan

5.2.1 Zonenbezeichnungen

Zuweisung der kommunalen Zonen zum kantonalen Zonenkatalog

Zonenbezeichnung kommunal	Zonenbezeichnung kantonal
Wohnzone W2a	Wohnzone 2 tiefere Dichte
Wohnzone W2b	Wohnzone 2 mittlere Dichte
Wohn- und Arbeitszone WA	Wohn- und Arbeitszone 2
Dorfzone D2	Dorfzone 2
Arbeitszone Aa (Kleingewerbe und Dienstleistung)	Arbeitszone Gewerbe
Arbeitszone Ab (Gartenbau)	Spezielle Arbeitszone
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Zone für Pferdesport Ps	Zone für spezielle Sportanlagen
Freihaltezone Fh	Freihaltezone
Landwirtschaftszone Lw	Landwirtschaftszone
Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Tierhaltung LwbNT	Landwirtschaftszone für besondere Nutzung
Landschaftsschutzzone Ls	Landschaftsschutzzone
Naturschutzzone Ns	Naturschutzzone
Naturschutzzone im Wald NsW	Naturschutzzone im Wald
Naturschutzzone im Gewässer NsG	Naturschutzzone im Gewässer
Erhaltungszone Eh	Erhaltungszone
Zone für archäologische Funde Ar	Zone für archäologische Funde
Ortsbild- und Umgebungsschutzzone Os	Ortsbildschutzzone
Zone mit Gestaltungsplanpflicht Gp	Gestaltungsplanpflicht
Gefahrenzone Ng	Gefahrenzone

5.2.2 Geringfügige technische Änderungen am Zonenplan

Im Rahmen der Neuerfassung der Zonen nach neuem Datenmodell und im GIS wurden bei unzweckmässigen Zonenabgrenzungen kleine Korrekturen angebracht. Diese haben weder auf die Siedlungsgrösse noch die Überbauungsmöglichkeiten einen tatsächlichen Einfluss, sind aber aus technischer Sicht sinnvoll. Es handelt sich weitgehend um Anpassungen an die Parzellierung. Die vorhandenen sehr kleinen Differenzen sind durch spätere Grenzanpassungen innerhalb der Bauzone entstanden. Die Änderungen umfassen jeweils nur wenige Quadratmeter im einstelligen Bereich und sind in der Änderungstabelle nicht aufgeführt.

5.2.3 Kleinsiedlungen

Auf dem Gemeindegebiet von Thundorf bestehen mehrere Kleinsiedlungen in der Landwirtschaftszone. Gemäss Überprüfung des Kantons kommt für eine Umzonung in eine Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV (Erhaltungszone) nur Oberrüti in Frage. Die Kleinsiedlungen Hessenbohl und Unterrüti erfüllen die Kriterien gemäss einheitlichem Kriterienkatalog nicht. Nachfolgend ist eine Auflistung der Kriterien aufgeführt.

Beurteilung Kleinsiedlung Oberrüti

Oberrüti	
Beurteilung K1 «historisch gewachsen»	erfüllt
Beurteilung K2 «5 Wohnbauten»	erfüllt (6 Wohngebäude)
Beurteilung K3 «Geschlossenheit»	Distanz innerhalb: erfüllt Kompaktheit: erfüllt
Beurteilung K4 «räumliche Zäsur»	erfüllt
Beurteilung K5 «Erschliessung»	erfüllt
Beurteilung K6 «Stützpunktfunktion»	erfüllt
Beurteilung Bauzone nach Art. 15 RPG	nicht erfüllt
Zonenzuteilung neu	Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV

Die Kleinsiedlung Oberrüti erfüllt alle Kriterien für die Umzonung in eine Erhaltungszone (Nichtbauzone).

Beurteilung Kleinsiedlung Unterrüti

Unterrüti	
Beurteilung K1 «historisch gewachsen»	erfüllt
Beurteilung K2 «5 Wohnbauten»	nicht erfüllt (2 Wohngebäude)
Beurteilung K3 «Geschlossenheit»	Distanz innerhalb: erfüllt Kompaktheit: erfüllt
Beurteilung K4 «räumliche Zäsur»	erfüllt
Beurteilung K5 «Erschliessung»	erfüllt
Beurteilung K6 «Stützpunktfunktion»	erfüllt
Beurteilung Bauzone nach Art. 15 RPG	nicht erfüllt
Zonenzuteilung unverändert	Landwirtschafts- / Landschaftsschutzzone

Die Kleinsiedlung Unterrüti erfüllt das Kriterium der Mindestanzahl von fünf Wohngebäuden nicht und kann somit nicht in eine Erhaltungszone umgezont werden.

Beurteilung Kleinsiedlung Hessenbohl

Hessenbohl	
Beurteilung K1 «historisch gewachsen»	erfüllt
Beurteilung K2 «5 Wohnbauten»	nicht erfüllt (4 Wohngebäude)
Beurteilung K3 «Geschlossenheit»	Distanz innerhalb: erfüllt Kompaktheit: erfüllt
Beurteilung K4 «räumliche Zäsur»	erfüllt
Beurteilung K5 «Erschliessung»	erfüllt
Beurteilung K6 «Stützpunktfunktion»	erfüllt
Beurteilung Bauzone nach Art. 15 RPG	nicht erfüllt
Zonenzuteilung unverändert	Landwirtschafts- / Landschaftsschutzzone

Die Kleinsiedlung Hessenbohl erfüllt das Kriterium der Mindestanzahl von fünf Wohngebäuden nicht und kann somit nicht in eine Erhaltungszone umgezont werden.

5.2.4 Grundnutzungen

Übersicht

Am Zonenplan werden insgesamt 19 Änderungen an der Grundnutzung vorgenommen, sieben davon in der Bauzone, 11 in der Nichtbauzone. Eine detaillierte Zusammenstellung der Zonenplanänderungen innerhalb der Bauzone mit genauer Flächenangabe ist in der beiliegenden Änderungstabelle des ARE ersichtlich (vgl. Beilage B4).

Zudem werden überlagernde Zonen ergänzt.

Mit der Zonenplanrevision wird keine Neueinzonung von Wohn-/ Misch-/ Zentrumszonen (WMZ) vorgenommen. Es erfolgt eine kleine Einzonung in die Freihaltezone im Gebiet Aufhofen West, die aufgrund des Hochwasserschutzprojekts und der damit verbundenen Verschiebung des Aufhoferbachs entstanden ist.

In der nachfolgenden Tabelle sind alle Umzonungen ersichtlich. Diese Nrn. 1-7 sind auch in der Zonenänderungstabelle des ARE (vgl. Beilage B4) zu finden. Auf den nachfolgenden Seiten sind alle Änderungen einzeln illustriert.

Übersicht Zonenänderungen

Nr.	Parzellen Nr.	Zone bisher	Zone neu	Veranlassung	Fläche (m^2)
1	287	Wohn-Arbeitszone WA2	Wohnzone W2b	Keine Arbeitszone erwünscht, Ortseingang	3’348
2	401	Wohn-Arbeitszone WA2	Dorfzone D2	Ortsbauliche Zugehörigkeit zum Ortskern	4’691
3	Diverse	Weilerzone We	Dorfzone D2	Kleinsiedlungsverordnung	21’290
4	Diverse	Weilerzone We	Dorfzone D2	Kleinsiedlungsverordnung	37’052
5	2204	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe	Dorfzone D2	Anpassung Zonierung ehem. Pfarrhaus an aktuelle Nutzung (Wohnen privat)	542
6	286	Wohnzone W2a	Freihaltezone Fh	Abstand zum Gewässer / Gewässerraum	1’205
7	920	Landwirtschaftszone Lw	Freihaltezone Fh	Verschiebung Bachlauf mit neuem Projekt, Differenz zu Gewässer (im Gewässerabstand)	92
8	1076, 1252	Landwirtschaftszone Lw	Landschaftsschutzzone Ls	Anpassung an BLN-Gebiet	11’882
9	1059	Landwirtschaftszone Lw	Landschaftsschutzzone Ls	Anpassung an BLN-Gebiet	32’529
10	176	Naturschutzzone Ns	Landschaftsschutzzone Ls	Überprüfung Naturschutzgebiete	1’260
11	179	Landschaftsschutzzone Ls	Naturschutzzone Ns	Überprüfung Naturschutzgebiete	1’506

Nr.	Parzellen Nr.	Zone bisher	Zone neu	Veranlassung	Fläche (m^2)
12	956	Landwirtschaftszone Lw	Naturschutzzone Ns	Vorgabe gem. kantonalem Richtplan	1'840
13	297	Landschaftsschutzzone Ls	Naturschutzzone Ns	Überprüfung Naturschutzgebiete	102
14	310	Wald	Naturschutzzone Ns	Überprüfung Naturschutzgebiete	727
15	2365	Landschaftsschutzzone Ls	Naturschutzzone Ns	Vorgabe gem. kantonalem Richtplan	3'299
16	1150	Wald	Naturschutzzone Ns	Überprüfung Naturschutzgebiete	18
17	1089, 1011	Landschaftsschutzzone Ls / Strasse	Naturschutzzone Ns	Vorgabe gem. kantonalem Richtplan	3'848
18	2134	Landwirtschaftszone Lw	Naturschutzzone Ns	Überprüfung Naturschutzgebiete	27
19	17, 2021, 901, 910	Landwirtschaftszone Lw	Erhaltungszone Eh	Beurteilung Kleinsiedlung, Kap. 5.3.2	12'112

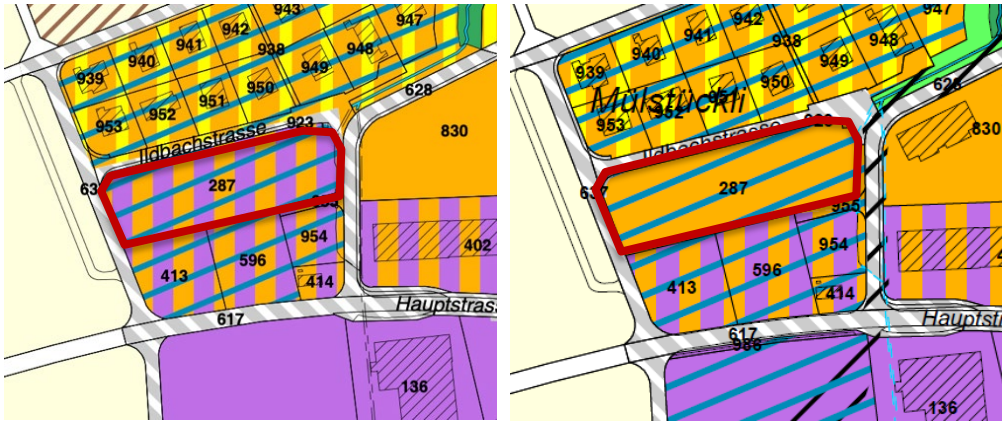
5.2.5 Änderungen der Bauzone

Zonenänderung Nr. 1 | «Mülstückli"

Das noch unbebaute Gebiet «Mülstückli» am westlichen Dorfeingang von Thundorf liegt in der Wohn- und Arbeitszone. Nördlich des Gebiets befindet sich ein neues Einfamilienhausquartier, dessen Struktur und Körnigkeit fortgeführt werden soll. Dabei sollen in südlicher Richtung auch leicht dichtere Wohnformen gefördert werden, um einen fliessenden Übergang zwischen Wohngebiet und Arbeitsgebiet zu schaffen.

Für gewerbliche Nutzungen besteht auch langfristig an dieser Stelle kein Bedarf. Daher soll das Gebiet in die Wohnzone W2b umgezont werden. Aufgrund des vorhandenen Strassenlärms kann jedoch nur die zweite Bautiefe in eine reine Wohnzone umgezont werden.

Momentan besteht ein Gestaltungsplan, der einen Gewerbeanteil vorschreibt. Dieser soll für den noch unüberbauten Teil aufgehoben werden und ersetzt werden durch einen neuen Gestaltungsplan, um eine hohe Qualität der Bebauung am Ortsrand sicherzustellen.



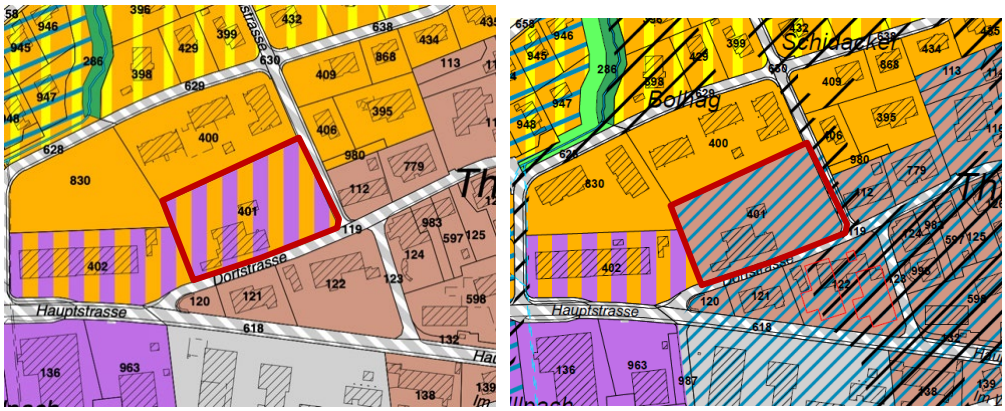
Ausschnitt Zonenplan Parz. Nr. 287 bestehend | neu (ohne Massstab)

bisher: Mischzone WA2 *neu:* reine Wohnzone W2b

Zonenänderung Nr. 2 | Dorfstrasse West

Das Gebiet nördlich der Dorfstrasse gehört ortsbaulich zum Dorfkern und enthält eine Baute, die im Hinweisinventar der Denkmalpflege als bemerkenswert eingestuft ist.

Aufgrund der bestehenden schützenswerten Baute ist für dieses Gebiet eine Mischnutzung in Sinne einer dörflichen Nutzung zweckmässig. Die Zuweisung zum Dorfgebiet ist aufgrund der erhöhten Anforderungen an die Gestaltung von Bauten in Ortskernen begründet.



Ausschnitt Zonenplan Parz. Nr. 401 bestehend | neu (ohne Massstab)

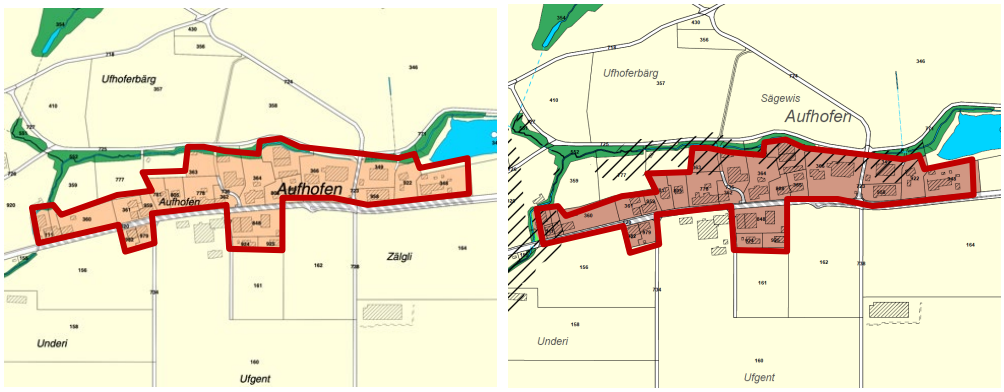
bisher: Mischzone WA2 *neu:* Mischzone D2

Zonenänderung Nr. 3 | Kirchberg

Ausschnitt Zonenplan Kirchberg bestehend | neu (ohne Massstab)

bisher: Weilerzone (aufgehoben) *neu:* Dorfzone D2

Zonenänderung Nr. 4 | Aufhofen



Ausschnitt Zonenplan Aufhofen bestehend | neu (ohne Massstab)

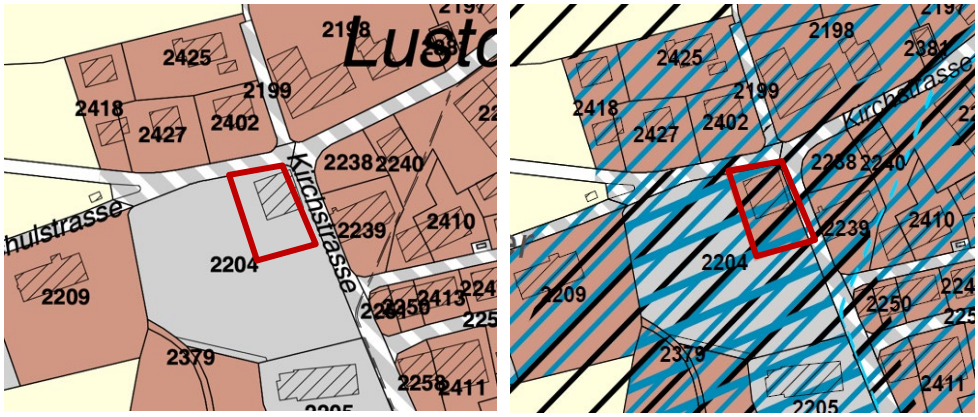
bisher: Weilerzone (aufgehoben) *neu:* Dorfzone D2

Die beiden Ortsteile Kirchberg und Aufhofen sind heute der Weilerzone zugewiesen (vgl. Kapitel 6.3.2 Weilerzone). Diese wird im Kanton Thurgau abgeschafft, damit es keine Verwechslung gibt mit der im Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) beschriebenen Weilerzone, die damit Zonen ausserhalb der Bauzone bezeichnet. Gemäss Anhang der Kleinsiedlungsverordnung vom 12. Mai können beide Ortsteile weiterhin in der Bauzone verbleiben, müssen aber einer Zone zugeteilt werden gemäss neuem Zonenkatalog des PBG, was im vorliegenden Fall mit einer Zuweisung zur Dorfzone umgesetzt wurde. Die Umgebungsschutzzone (Schraffur) um Kirchberg wird aufgehoben, da dieses Gebiet in der Nichtbauzone liegt. Landwirtschaftliche Bauten sind nicht zu erwarten und wären vom Kanton zu bewilligen, die Zuständigkeit bei Bauten ausserhalb der Bauzone liegt beim Kanton und nicht bei der Gemeinde.

Zonenänderung Nr. 5 | ehemaliges Pfarrhaus Lustdorf

Das ehemalige Pfarrhaus in Lustdorf auf der Parzelle Nr. 2204 ist ein geschütztes Kulturobjekt, das der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen ist. Es wird bereits heute als Wohngebäude genutzt. Da es als Pfarrhaus oder eine andere öffentliche Nutzung keinen Bedarf gibt, soll dieses Gebäude der umliegenden Dorfzone zugewiesen werden.

Die Kirchgemeinde plant auf diesem Areal die Erstellung eines neuen Kirchgemeindehauses sowie die Gestaltung der Umgebung. Die heute noch unbebaute Fläche der Parzelle Nr. 2204 verbleibt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Neu ist das Grundstück auch von einer Ortsbild- und Umgebungsschutzzone überlagert.



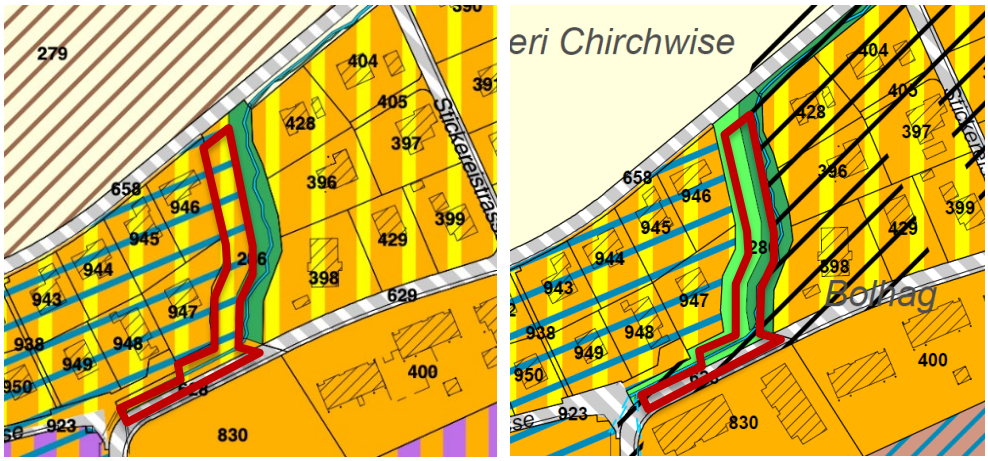
Ausschnitt Zonenplan Parz. Nr. 2204 bestehend | neu (ohne Massstab)

blaue Schraffur: Ortsbild- und Umgebungsschutzzone

bisher: Zone f. öffentl. Bauten und Anlagen *neu:* Dorfzone D2

Zonenänderung Nr. 6 | «Ildbach»

Das Areal entlang des «Ildbach» liegt in der Wohnzone W2a. Damit der Bach genügend Freiraum hat und die Fläche nahe des Gewässerraums frei von Bauten bleibt, soll die Parzelle in die Freihaltezone umgezont werden.

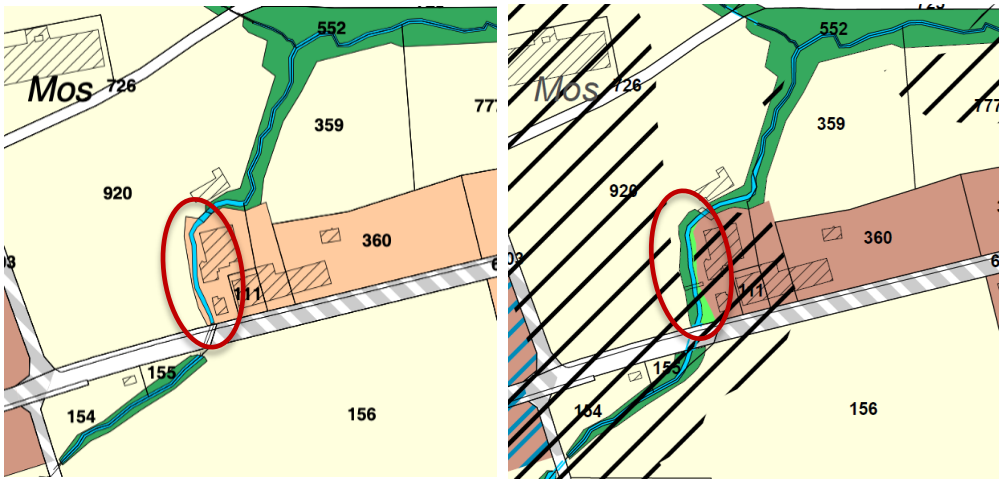


Ausschnitt Zonenplan Parz. Nr. 286 bestehend | neu (ohne Massstab)

bisher: Wohnzone 2a *neu:* Freihaltezone

Zonenänderung Nr. 7 | Aufhofen

Im Zuge eines Bachprojekts ist der Aufhoferbach nach Westen verlegt worden. In Anpassung an den neuen Bachverlauf wird die zusätzliche Fläche zwischen Dorfzone und offenem Gewässerlauf der Freihaltezone zugeteilt, da sich diese Fläche im Gewässerabstand befindet.



bisher: Weilerzone (aufgehoben) *neu:* Freihaltezone Fh und Dorfzone D2

Ausschnitt Zonenplan Parz. Nr. 17, 20, 21, 901, 910 bestehend | neu (ohne Massstab)

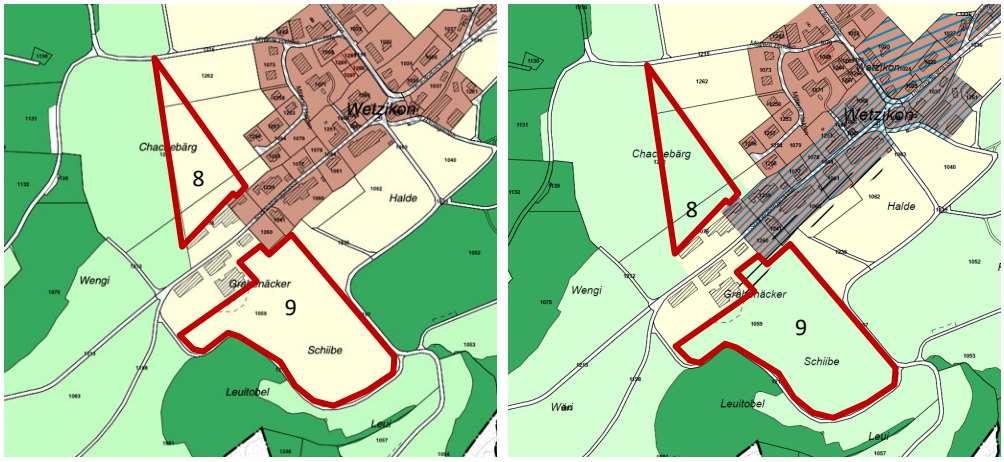
Da die Freihaltezone eine Bauzone ist, handelt es sich hierbei um eine geringfügige Einzonung von 92 m^2, die nicht überbaut werden darf (keine WMZ-Zone).

5.2.6 Änderungen der Nichtbauzone

Zonenänderungen Nrn. 8 und 9 | Landschaftskammer Wetzikon Südwest

Das Gebiet liegt im Süd-Westen von Wetzikon ausserhalb der Bauzone aber noch innerhalb des BLN-Gebiets Immenberg.

Um das Inventar des Bundes zu berücksichtigen, werden diverse Grundstücksteile von der Landwirtschaftszone in die Landschaftsschutzzone umgezont.

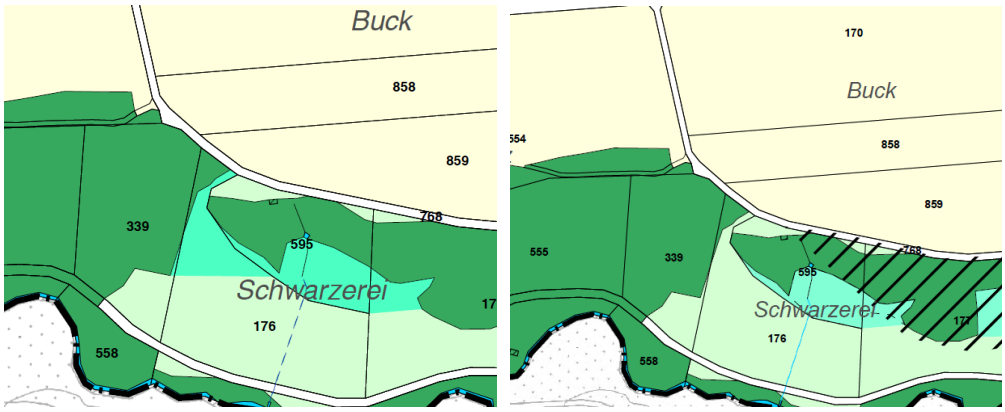


Ausschnitt Zonenplan Parz. Nr. 1059, 1076, 1252, 1262 bestehend | neu (ohne Massstab)

bisher: Landwirtschaftszone Lw *neu:* Landschaftsschutzzone Ls

Zonenänderungen Nrn. 10 | Schwarzerei

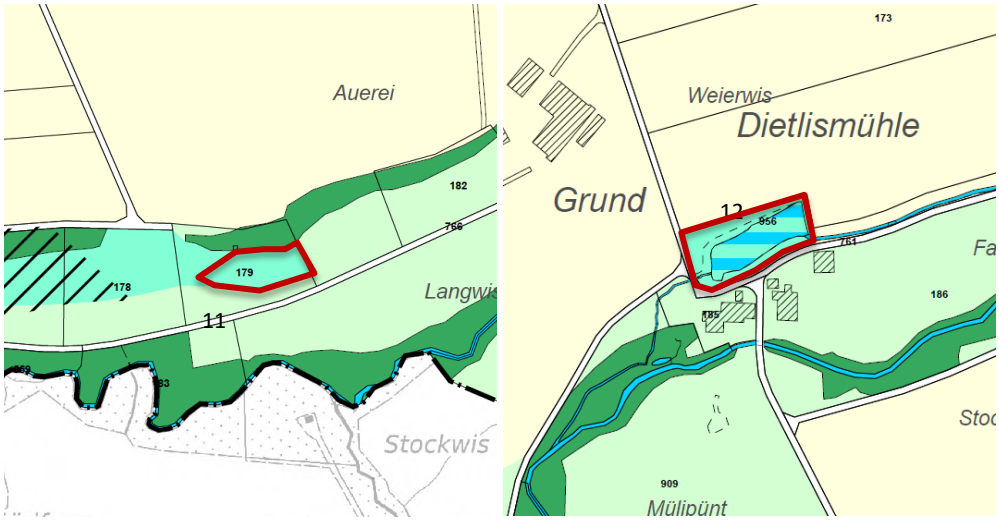
Im Rahmen der Überprüfung aller Bestehenden Naturschutzzonen wurde in Rücksprache mit der Abteilung Natur und Landschaft (ARE TG) ein Teil der Zonenfläche der Landschaftsschutzzone zugewiesen, da diese Teilfläche nicht mehr einer Naturschutzzone entsprechen.



Ausschnitt Zonenplan Parz. Nr. 176 bestehend | neu (ohne Massstab)

Zonenplanänderung Nrn. 11 - 18 | Naturschutzzone

Alle bestehenden Naturschutzzonen wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision überprüft. Durch die Einführung der neuen überlagerten Zonen «Naturschutzzone im Wald» und «Naturschutzzone im Gewässer» wurden Anpassungen an diversen bestehenden Naturschutzzonen vorgenommen. Dabei wurde teilweise auch die Flächen dieser Naturschutzzonen leicht angepasst. Im Anhang des kantonalen Richtplans sind zudem noch weitere Gebiete aufgeführt, welche neu einer Naturschutzzone zugewiesen werden müssen.



Ausschnitt Zonenplan

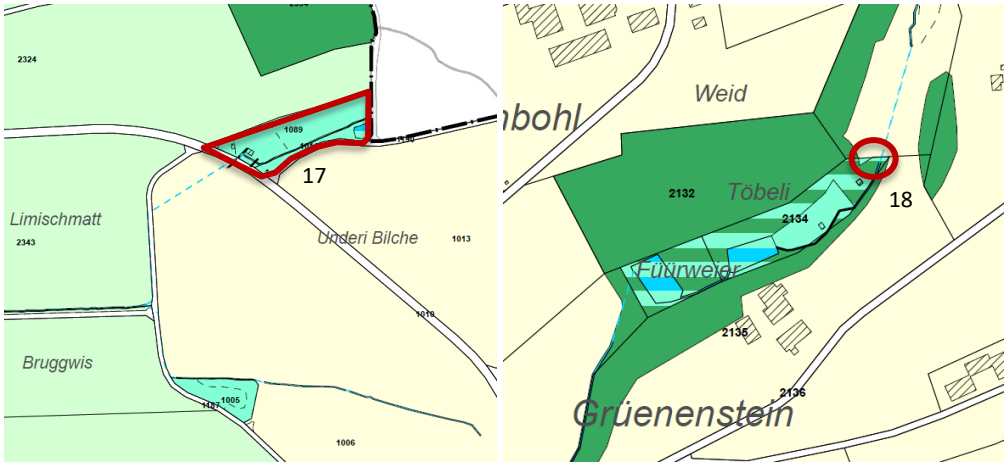
links: Gebiet Dietlismühle
rechts: Gebiet Getschhuuse

Ausschnitt Zonenplan

Links: Gebiet Bachtöbelibach
rechts: Gebiet Vogtsacker

Ausschnitt Zonenplan

links: Gebiet Ganter
rechts: Gebiet Foreholz



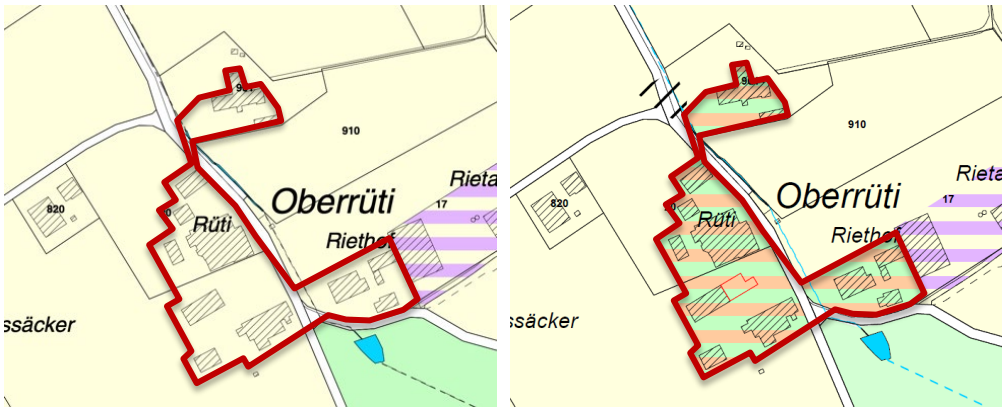
Ausschnitt Zonenplan

Gebiet Underi Bilche

Pendenz Ergänzung zusätzliche Naturschutzzone

Zonenänderung Nr. 19 | Oberrüti

Die Kleinsiedlung an der nordwestlichen Gemeindegrenze erfüllt die Kriterien des Kantons für eine Zuweisung innerhalb des Nicht-Baugebiets in eine Erhaltungszone und wird daher umgezont. In der Erhaltungszone ist mehr bauliche Nutzung zulässig, aber es ist ebenfalls eine Nicht-Bauzone und hat somit keinen Einfluss auf die Flächenberechnung der WMZ (Wohn-/Misch-/Zentrumszone). Die Planungshoheit bei Baugesuchen liegt beim Kanton (Bauen ausserhalb Bauzonen).



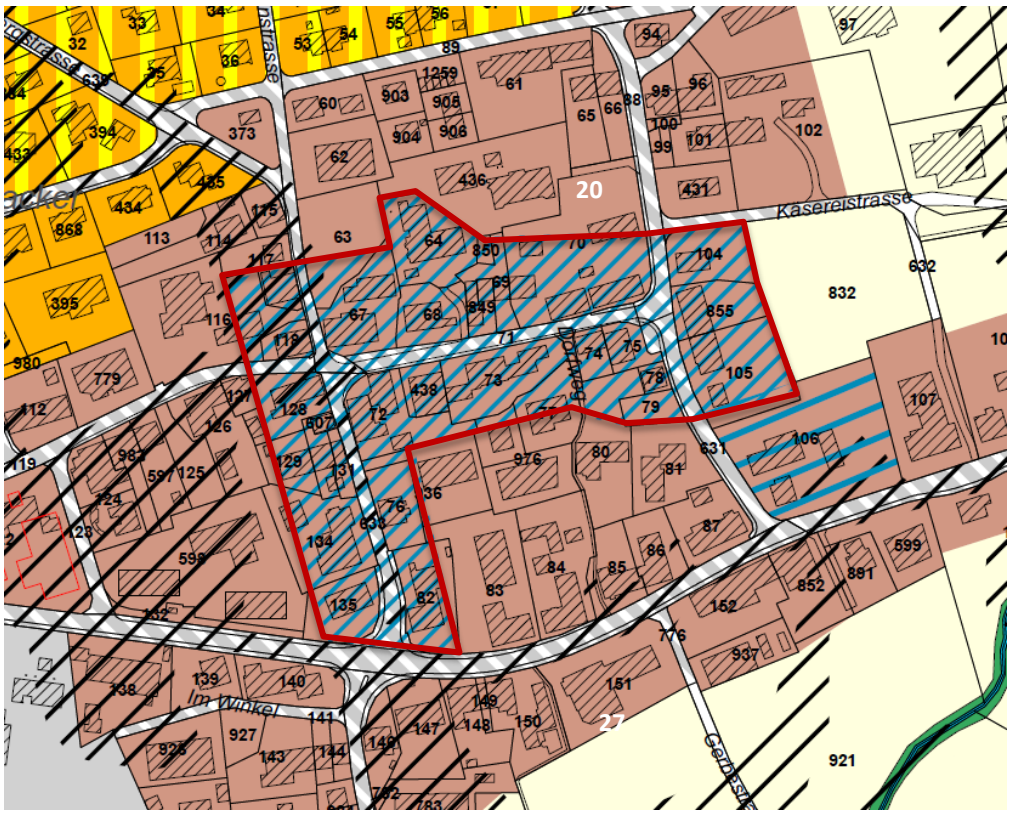
Ausschnitt Zonenplan Parz. Nr. 17, 20, 21, 901, 910 bestehend | neu (ohne Massstab)

bisher: Landwirtschaftszone Ls *neu:* Erhaltungszone Eh (Nichtbauzone)

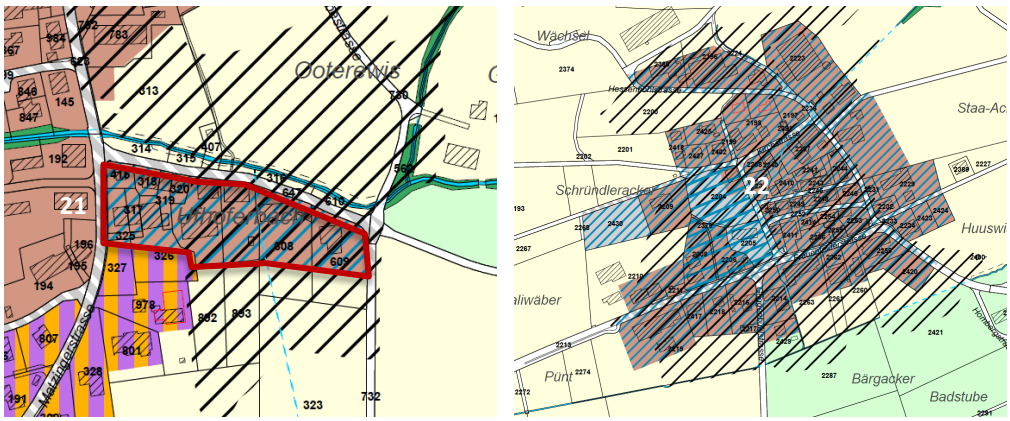
5.2.7 Überlagernde Zonen

Zonenänderungen Nrn. 20 – 23 | Ortsbild- und Umgebungsschutzzone

Die überlagernde Ortsbild- und Umgebungsschutzzone wird um drei weitere Gebiete erweitert. Diese umfasst neu den Dorfkern sowie das Gebiet am Bach in Thundorf sowie den gesamten Ortsteil von Lustdorf (Umsetzung Schutzziel gemäss Kantonalem Richtplan und national geschütztem Ortsbild gemäss ISOS).



Ausschnitt Zonenplan Thundorf mit Ortsbild- und Umgebungsschutzzone: blaue Schraffur (ohne Massstab)



Ausschnitt Zonenplan Thundorf mit Ortsbild- und Umgebungsschutzzone: blaue Schraffur (ohne Massstab)

links: Thundorf
rechts: Lustdorf

Die Ortsbild- und Umgebungsschutzzone soll die Erhaltung der gewachsenen Ortsbilder sicherstellen. Bei Neubauten sind eine hohe Qualität und die sorgfältige Einpassung in den Bestand Voraussetzung. Ersatz- und Ergänzungsbauten sind weiterhin möglich sein, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen.

Die bestehenden Umgebungsschutzzonen um Kirchberg und im Gebiet «Ooterewis» werden aufgehoben. Dies, da in Landwirtschaftszonen bereits hohe Anforderungen an Bauprojekte gestellt werden und sämtliche Baugesuche durch das ARE geprüft werden.

Zonenänderungen Nrn. 23 und 24 | Aufhebung bestehender Gebiete

Die bestehende Umgebungsschutzzone mit separater Formulierung im Baureglement hat eine andere Bedeutung als diejenige im Gesetzestext (PBV), die sich auf Umgebungsschutz hauptsächlich innerhalb der Bauzone bezieht.

Der Gemeinde erscheint die Beibehaltung dieser vorhandenen Schutzgebiete nicht notwendig, da Baugesuche ausserhalb der Bauzone ohnehin vom kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE, Bauen ausserhalb Bauzonen) beurteilt werden und hohe Anforderungen gelten. Der Ortsbild- und Umgebungsschutz soll sich auf das Baugebiet konzentrieren, folglich werden die beiden bestehenden Zonen in Thundorf aufgehoben.

Ausschnitt Plan Änderungen Zonenplan mit aufzuhebenden Flächen

links: Gebiet um Baugebiet Kirchberg
rechts: Ooterewis

Zonenänderungen Nrn. 26 – 30 | Gestaltungsplanpflicht

In fünf Gebieten wird neu eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt:

Die Parzelle 414 wird neu ebenfalls, wie die angrenzenden Parzellen, mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. In der Arbeitszone am westlichen Dorfeingang für den heute mehrheitlich unbebauten Teil. Damit wird eine hohe bauliche Qualität an sensiblen Orten sichergestellt.

An der Kreuzung der Haupt- und Friedbergstrasse wird die Parzelle 106 mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, da es sich um einen sensiblen Ort im Dorfzentrum handelt, welcher heute noch Potential für weitere Bebauung hat.

Ausschnitt Zonenplan Thundorf: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (ohne Massstab):

links: Hauptstrasse West
rechts: Chirchesteg

Am östlichen Ortsrand von Thundorf wird die Parzelle 106 sowie ein Teil der Parzelle 105 mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Damit soll an diesem Ortsbaulich wichtigen Ort eine gute Bebauung sichergestellt werden.

Im Zusammenhang mit der Einzonung des Pfarrhauses Lustdorf (Zonenplanänderung Nr. 5) wird das Gebiet um die Kirche mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, um eine sorgfältige und ins Ortsbild eingepasst Überbauung sicherzustellen.

Ausschnitt Zonenplan: Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht

links: Hauptstrasse Ost
rechts: Lustdorf Kirche

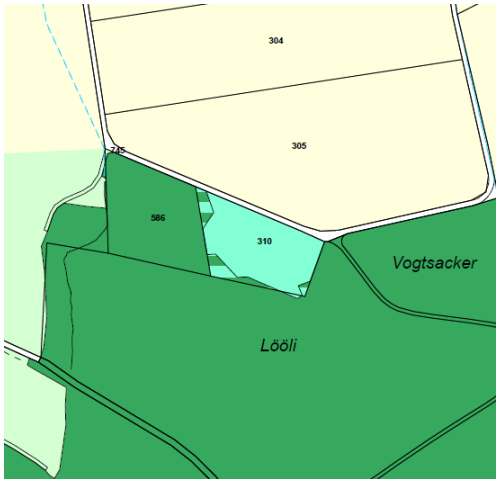
Im Osten von Wetzikon wird zur Ermöglichung einer Bebauung sowie optimalen Erschliessung ein Gestaltungsplan verlangt. Daher wird in diesem Gebiet auf eine überlagerte Ortsbild- und Umgebungsschutzzone verzichtet, weil die ortsbauliche Qualität im Gestaltungsplan eingefordert werden kann.

Ausschnitt Zonenplan: Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht

links: Wetzikon Ost

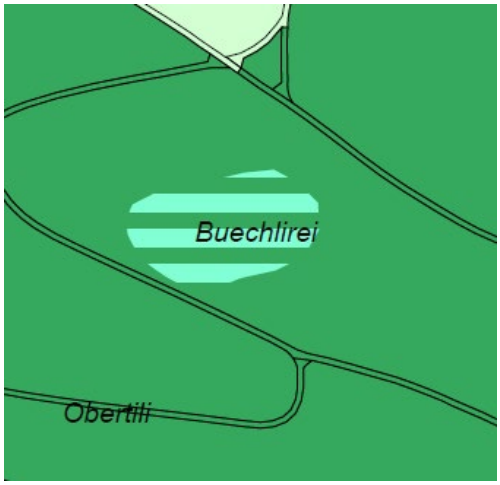
<u>Zonenänderungen Nrn. 31 – 40 | Naturschutzzonen im Wald / im Gewässer / Wald</u>

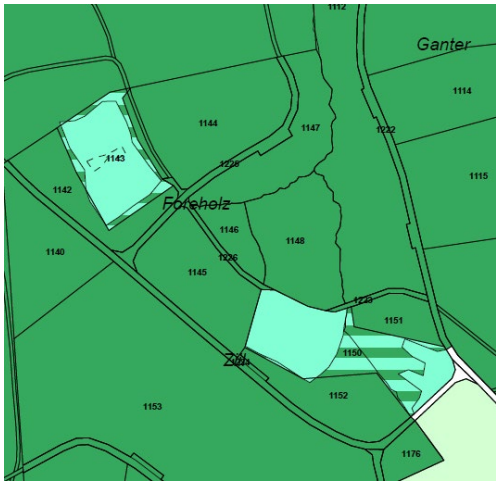
Alle bestehenden Naturschutzzonen wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision überprüft. Durch die Einführung der neuen überlagerten Zonen «Naturschutzzone im Wald» und «Naturschutzzone im Gewässer» wurden Anpassungen an diversen bestehenden Naturschutzzonen vorgenommen. Dabei wurde teilweise auch die Flächen dieser Naturschutzzonen leicht angepasst. Im Anhang des kantonalen Richtplans sind zudem noch weitere Gebiete aufgeführt, welche neu einer Naturschutzzone zugewiesen werden müssen.



Ausschnitt Zonenplan

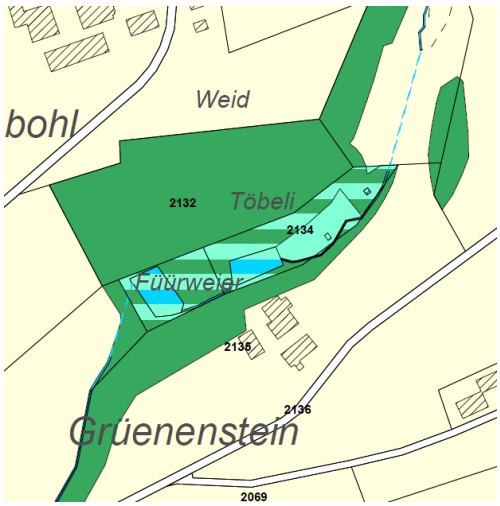
links: Gebiet Bärg (31)
rechts: Gebiet Vogtsacker (32)

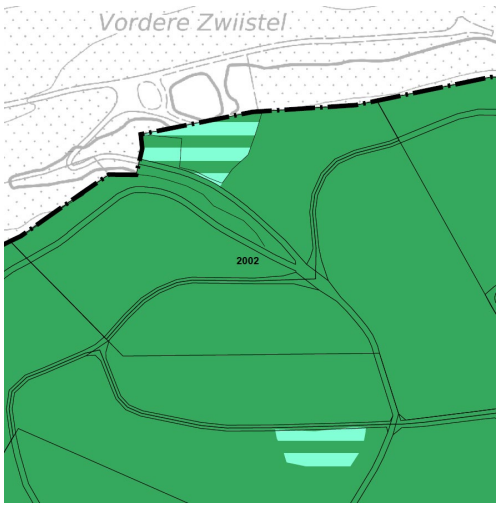




Ausschnitt Zonenplan

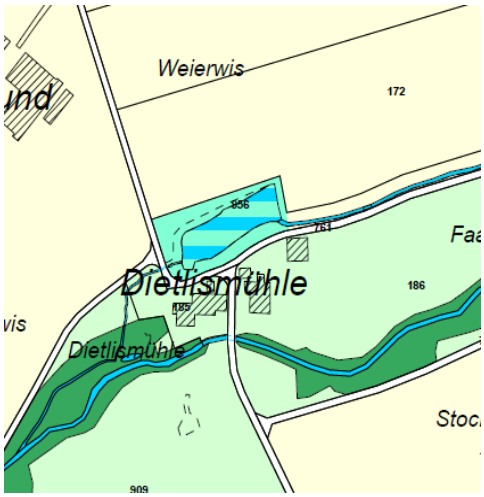
links: Gebiet Buechlirei (33)
rechts: Gebiet Foreholz / Ziil (34)

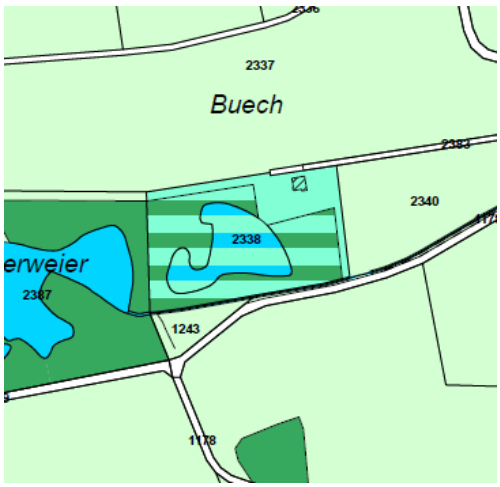




Ausschnitt Zonenplan

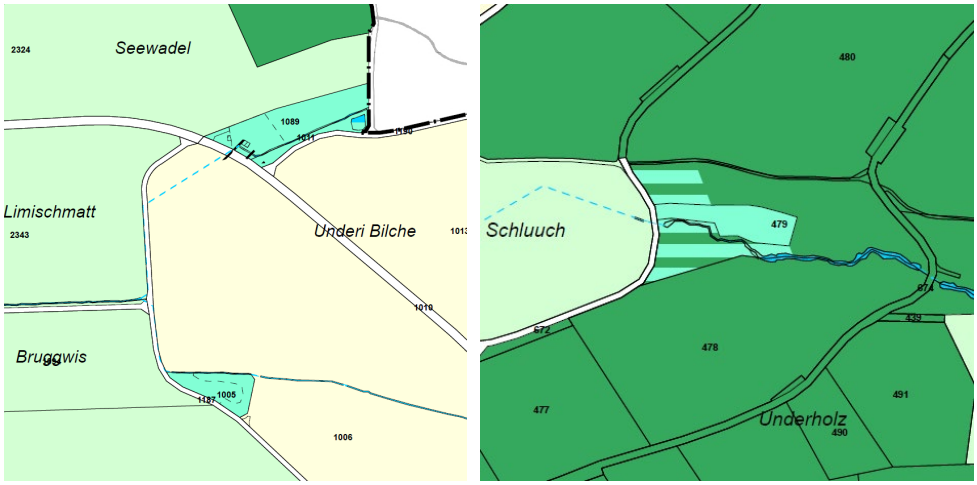
links: Gebiet Töbeli (35 / 40)
rechts: Gebiet Vordere Zwiistel (36) / Bietehard (37)





Ausschnitt Zonenplan

links: Dietlismühle (38)
rechts: Gebiet Getschhuuserweier (39)



Ausschnitt Zonenplan

links: Gebiet Grüt / Buech (41)
rechts: Gebiet Schluuch (42)

5.2.8 Gefahrenzone

Die Gefahrenkarte zeigt für die Flächen innerhalb des Beurteilungsperimeters (Siedlungsräume und kritische Infrastruktur) detailliert auf, welche Gebiete durch Hochwasser und Rutschungen gefährdet sind.

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

Die betroffenen Bauzonen werden im Zonenplan mit der Gefahrenzone überlagert. Die detaillierte Auseinandersetzung mit den spezifischen Gefahren erfolgt im Kapitel 6.5.

Erhebliche Gefährdung

Bei «erheblicher Gefährdung» sind Personen sowohl innerhalb wie ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Es ist mit plötzlicher Zerstörung von Gebäuden zu rechnen.

Ein Gefahrenbereich mit erheblicher Gefährdung liegt im Ortsteil Aufhofen und wird durch den Aufhoferbach begründet. Ein weiterer Bereich liegt entlang des Tuenbachs westlich der Matzingerstrasse. Der dritte Bereich liegt entlang des Ildbachs am nördlichen Siedlungsrand von Thundorf.

Mittlere Gefährdung

Bei «mittlerer Gefährdung» sind Personen innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch möglicherweise ausserhalb. 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.

Mittlere Gefährdungsbereiche gibt es in den Ortsteilen Thundorf, Lustdorf und Wetzikon. In Kirchberg und Wetzikon entsteht die Gefährdung durch die Hanglage. In Thundorf und Lustdorf besteht die Gefährdung durch Fliessgewässer.

Geringe Gefährdung

Bei «geringer Gefährdung» sind Personen kaum gefährdet. Es ist mit geringen Schäden an Gebäuden bzw. mit Behinderungen zu rechnen. Innerhalb von Gebäuden können Schäden auftreten.

Geringe Gefährdungsbereiche gibt es in den Ortsteilen Thundorf, Lustdorf und Wetzikon. In Kirchberg und Wetzikon entsteht die Gefährdung durch die Hanglage. In Thundorf und Lustdorf besteht die Gefährdung durch Fliessgewässer.

Restgefährdung

Beim Eintreten von Ereignissen mit Restgefährdung sind lediglich geringe Schäden zu befürchten.

5.3 Baureglement

5.3.1 Allgemein

Das Baureglement wurde detailliert beraten, wobei auch die Baureglemente der Nachbargemeinden sowie das Musterbaureglement Oberthurgau gesichtet und Inputs des Planungsbüros diskutiert wurden.

Dabei wurde insbesondere festgestellt, dass die Verweise auf PBG und PBV mit lediglich Angabe des entsprechenden Paragrafen für eine kleine Gemeinde wie Thundorf nicht benutzerfreundlich sind. Daher wurde entschieden, die entsprechenden Gesetzes- und Verordnungsartikel (PBG und PBV) im vollen Wortlaut zu zitieren. Dies betrifft die Artikel 6 – 9, 12 und 14 – 20 des rechtskräftigen Baureglements. Die Verweise auf übergeordnete Paragrafen von Gesetzen und Verordnungen sind in der Randspalte platziert

In den nachfolgenden Erläuterungen wird nur auf Abweichungen zum rechtskräftigen Baureglement eingegangen.

Im Baureglement sind die bisherigen Artikel in Schwarz aufgeführt. Zitate aus übergeordnetem Recht (PBG und PBV und Kleinsiedlungsverordnung) sind schwarz kursiv eingetragen. Nur die rot markierten Änderungen sind Gegenstand der Vorlage.

Zum besseren Verständnis liegt ein Änderungsdokument des Baureglements bei. In diesem sind Zitate aus PBG und PBV grün eingetragen, violett eingefärbt sind Fussnoten der Masstabelle, die ins Reglement integriert wurden. Diese Anpassungen erfolgten zur besseren Leserfreundlichkeit. Die Änderungen am Baureglement sind rot markiert.

5.3.2 Nutzungszonen

Zoneneinteilung (Art. 4)

Die Weilerzone ist im Geodatenkatalog des Kantons Thurgau nicht mehr enthalten und wurde daher aufgehoben. Die Gebiete der ehemaligen Weilerzone wurden der Dorfzone zugeteilt.

Es wurde neu eine Freihaltezone geschaffen als Bauzone mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

In der Nichtbauzone wurden neu eine Erhaltungszone mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES III geschaffen.

Die Ortsbild- und Umgebungsschutzzone, die im Baureglement als gemeinsame Zone beschrieben wird, wurde entsprechend im Zonenplan umgesetzt. Es wurde in den Dorfkernen der Ortsteile Thundorf, Lustdorf, und Wetzikon eine neue Ortsbild- und Umgebungsschutzzone geschaffen, die sich auf das Baugebiet beschränkt. In Kirchberg bestand diese bereits.

Masstabelle (Art. 5)

Die neue Erhaltungszone wird in der Tabelle aufgeführt. Da Freihaltezonen nicht überbaut werden dürfen, werden diese in der Tabelle nicht aufgeführt.

Die Dachformen wurden für alle Zonen festgelegt. Flachdächer sind weiterhin nur in der Arbeitszone a und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zulässig. In der Zone für Pferdesport und den Nichtbauzonen sind auch Pultdächer erlaubt.

Die Dachneigung wurde festgelegt in einer separaten Spalte. Diese kann in den Wohn- und Mischzonen 25-40° aufweisen, in der Dorf- und Erhaltungszone 30-45°.

In der Dorfzone wurde eine Geschossflächenziffer eingeführt. Die Gebäudelängen der Wohnzonen wurden etwas verkürzt und den heute vorhandenen Verhältnissen angepasst. In der Arbeitszone Aa soll ebenfalls die heute gebaute Höhe nicht überschritten werden, weil sich diese Zone exponiert am Dorfeingang von Thundorf befindet.

Nachfolgend sind alle Änderungen in tabellarischer Übersicht aufgelistet.

Zone	Abkürzung	Geschossflächenziffer (GFZ)	Dachform	Dachneigung	Fassadenhöhe (FH)	traufseitige Fassadenhöhe (FHtr)	giebelseitige Fassadenhöhe (FHgi)	max. Gebäudelänge	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross
Wohnzone W	W2a	0.6	SD	25-40°	-	8.0	12.5	25	4.0	6.0
	W2b	0.7	SD	25-40°	-	8.0	12.5	30	4.0	6.0
Wohn- und Arbeitszone WA	WA2	0.75	SD	25-40°	-	9.0	13.5	40	4.0	6.0
Dorfzone	D2	0.8	SD	30-45°	-	8.0	12.5	35 [1)]	4.0	4.0
Arbeitszone a (Kleingewerbe und Dienstleistung)	Aa	-	FD/PD	-	13.5	-	-	60	5.0	5.0
			SD	-	-	10.0	13.5			
Arbeitszone b (Gartenbau)	Ab	-	SD	-	-	5.0	6.0	120	5.0	5.0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	-	FD/PD	-	13.5	-	-	45	5.0	5.0
			SD	-	-	11.0	15.5			
Zone für Pferdesport	Ps	-	PD	-	9.0			60	4.0	4.0
			SD	-		9.0	13.5			
Freihaltezone	Fh	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erhaltungszone	Eh	-	SD	30-45°	-	8.0	12.5	35	4.0	4.0
Landwirtschaftszone	Lw	-	PD	-	10.50	-	-	40 [2)]	4.0	4.0
			SD	-	-	8.0	12.5			
Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Tierhaltung	LwbNT	-	PD	-	10.50	-	-	40 [2)]	4.0	4.0
			SD	-	-	8.0	12.5			
Landschaftsschutzzone	Ls	-	PD	-	10.5	-	-	40 [2)]	4.0	4.0
			SD	-	-	8.0	12.5			

Tabelle Übersicht Änderungen der Masstabelle

Wohn- und Arbeitszone (Art. 7)

In der Mischzone wird die Errichtung von Einfamilienhäusern ausgeschlossen. Damit wird sichergestellt, dass der Zonenzweck erhalten bleibt und für Kleingewerbe genügend Kapazität erhalten bleibt.

Weilerzone (Art. 9; aufgehoben)

Die heutige Weilerzone war im Kanton Thurgau eine Bauzone. Gemäss Raumplanungsverordnung des Bundes handelt es sich bei einer Weilerzone jedoch um eine Nichtbauzone. Die bestehenden Gebiete in einer Weilerzone (Kirchberg und Aufhofen) können neu der Dorfzone D2 zugewiesen werden. Der Artikel zur Weilerzone wird aus dem Baureglement gestrichen.

Freihaltezone (neu) (Art. 13a)

Die Freihaltezone wird neu eingeführt. Die Bestimmungen richten sich nach § 10 PBV.

Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung Tierhaltung (Art. 14a)

Diese Zone wurde bereits mit einer Teilzonenplanänderung neu geschaffen. Hier wurde ein Artikel ergänzt, dass eine geeignete Bepflanzung anzubringen ist.

Erhaltungszone (neu) (Art. 16a)

Es wird eine Erhaltungszone geschaffen. Die Bestimmungen richten sich nach § 15 PBV sowie den Vorgaben aus der Kleinsiedlungsverordnung (KSV) und den zugehörigen Erläuterungen des Departements für Bau und Umwelt.

Ortsbild- und Umgebungsschutzzone (Art. 18)

Die Ortsbild- und Umgebungsschutzzone wird mit drei zusätzlichen Absätzen ergänzt. Damit wird sichergestellt, dass sich Neu- und Erweiterungsbauten gut ins Ortsbild einfügen und qualitativ hochwertig sind. Auf eine Pflicht zur Einholung von Fachgutachten wird verzichtet, damit qualitativ hochwertige Projekte nicht benachteiligt werden.

Naturschutzzone im Wald / Gewässer (neu) (Art. 20a / b)

Da im Wald / Gewässer keine Grundnutzungszonen mehr zulässig sind, müssen die Naturschutzzonen neu als überlagernde Zonen eingeführt werden.

5.3.3 Bau- und Umgebungsvorschriften

Haushälterische Bodennutzung (Art. 21)

Durch die Aufhebung der Fussnoten in der Masstabelle wird ein Absatz zur minimalen Geschossflächenziffer bei Neubauten in der Wohnzone 2b hinzugefügt.

Grenzabstand (Art. 24)

Die Maximalhöhe von Mauern und lichtundurchlässigen Grenzvorrichtungen wurde auf 1.50 m reduziert.

Es wird eine Abstandsregelung für Bassins, Schwimmbäder, Teiche und Ähnliches ergänzt. Zudem wird die Regelung zum Grenzabstand von Landwirtschaftszonen gegenüber Wohnzonen aus der Fussnote der Masstabelle in einem weiteren Absatz übernommen.

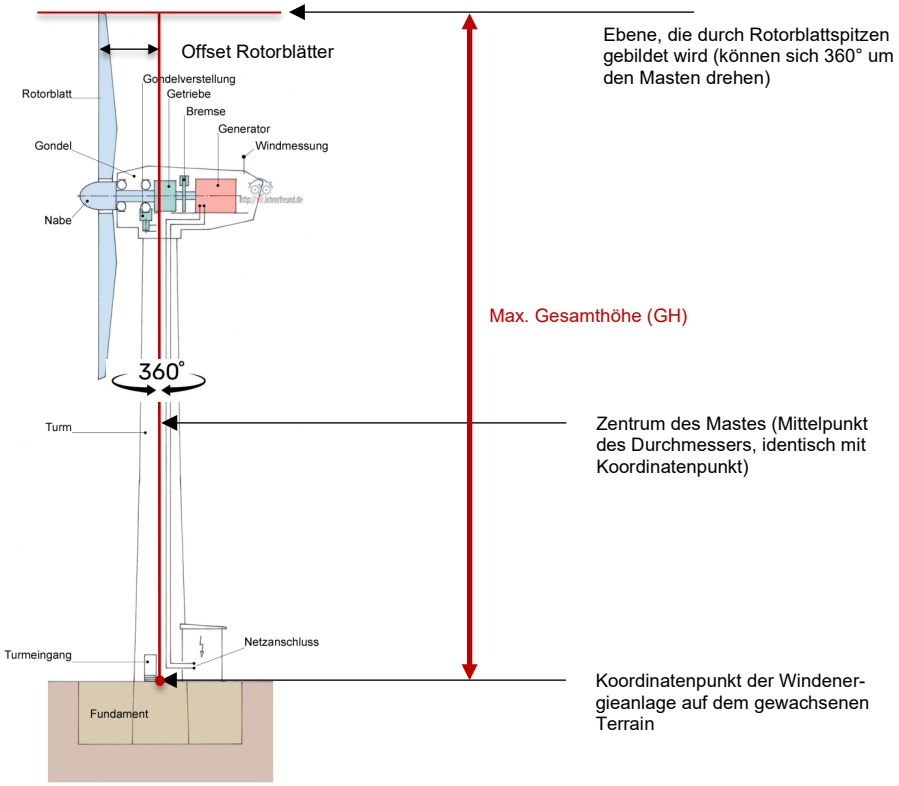
Grosswindanlagen (Art. 25a)

Der Wortlaut des Baureglementsartikels muss die Anforderungen an einen Gesetzestext erfüllen und daher den übergeordneten Rechtstiteln entsprechen: Planungs- und Baugesetz PBG; RB 700 Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV; RB 700.1). Die Definition der Messweise wurde dabei so gewählt, dass die Begriffe der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe entsprechen (IVHB, RB 700.2) und für alle möglichen Anlagetypen anwendbar sind. Die in der PBV oder der IVHB definierten Baubegriffe und Messweisen sind zwingend, d.h. für die Gemeinde verbindlich und in kommunalen Erlassen nicht abänderbar.

Absatz 1

Der Absatz definiert, ab wann eine Windenergieanlage als Grosswindanlage gilt. Zudem wird definiert, wie die Gesamthöhe gemessen wird.

Hierzu ist zu beachten, dass die Rotorblätter nicht zentrisch über dem Mastfuss kreisen, sondern an der Nabe, die gegenüber dem Mastzentrum einen Offset aufweist (Abstand, der je nach Anlagetyp variiert). Daher fällt die Definition der Gesamthöhe detaillierter aus.



Skizze Windenergieanlage Seitenansicht

Quelle: www.lehrer-freund.de, Mai 2024

Absatz 2

Es geht im Auftrag der Gemeindeversammlung um den Schutz vor Lärm und Immissionen, die Initianten haben betont, dass sie den Windpark nicht verhindern wollen. Gesucht wird eine Abstandsdefinition, die Menschen schützt.

Die Definition des Abstandes, den Windenergieanlagen von Bauten mit lärmempfindlichen Räumen haben müssen, hat sich daher an die Definitionen der Lärmschutzverordnung zu halten (LSV, SR 814.41):

> *Art. 2 Abs. 6 Lärmschutzverordnung (LSV)*
>
> *Lärmempfindliche Räume sind:*
>
> *a. Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume;*
>
> *b. Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, ausgenommen Räume für die Nutztierhaltung und Räume mit erheblichem Betriebslärm.*

Auch hier ist wie bei Absatz 1 zu beachten, dass Windenergieanlagen aus baurechtlicher Sicht keine Bauten sind und somit baurechtliche Definitionen nicht vorhanden sind, da diese nicht 1:1 adaptiert werden können. Genauso wie für die Gesamthöhe eine Definition erarbeitet werden musste, gilt dies auch für den Abstand zu lärmempfindlichen Räumen in bewohnten Gebäuden. Die Messweise soll praktikabel und baurechtlich eindeutig definiert sein, unter Berücksichtigung, dass Windenergieanlagen in stark geneigtem Gelände zu liegen kommen können.

Um die Messweise zu vereinfachen, soll derselbe Punkt zur Anwendung kommen, wie für die Definition der Gesamthöhe: Der Koordinatenpunkt im Zentrum des Mastes auf dem massgebenden Terrain). Da der Mastdurchmesser je nach Anlagetyp variieren kann und zum Zeitpunkt des Rechtsverfahrens zur Zonenplanänderung oder dem Gestaltungsplan noch nicht bekannt ist, wäre beispielsweise eine Definition am Aussenrand des Mastes nicht praxistauglich. Ebensowenig könnten rotierende Anlageteilen wie Rotorblätter oder Naben zur Abstandsmessung hinzugezogen werden, da diese Abstände ebenfalls zum Zeitpunkt der planungsrechlichen Verfahren noch nicht bekannt sind. Einzig der Koordinatenpunkt im Zentrum des Mastes ist zum Vornherein bekannt und dient als Zentrum der ortsfesten Anlage (Mast/Turm) als exakter Punkt zur Abstandsmessung. Die Koordinaten des Zentrums der Windenergieanlagen sind zum Zeitpunkt der Zonenplanänderung bekannt, da sie zur für die Darstellung im Zonenplan zur Bestimmung der neuen Windenergiezone festgelegt werden müssen.

Absatz 3

Dieser Absatz legt fest, dass der Abstand von Windenergieanlage auch zu Bauten mit lärmempfindlichen Räumen gilt, die nicht auf dem Gemeindegebiet von Thundorf stehen.

<u>Dachlandschaft (Art. 28)</u>

Durch die Aufhebung der Fussnoten in der Masstabelle werden drei Absätze mit den gleichen Inhalten wie in der bisherigen Fussnote übernommen.

<u>Aussenraum (Art. 29)</u>

Die Regelung zur Begrünung des Aussenraums wird detaillierter formuliert und soll sicherstellen, dass nicht nur das Minimum begrünt wird.

Zudem werden Schottersteingärten ohne ökologischen Wert verboten, da sie keinen Mehrwert für die Biodiversität schaffen und zu unnötiger Versiegelung führen.

Terrainveränderung (Art. 30)

Zur Präzisierung wird in Abs. 3 künstliche Böschungen ergänzt.

Allgemein (Art. 31)

Der Artikel wird um eine Regelung zur Einforderung von Fachgutachten durch den Gemeinderat ergänzt.

Parkierung für Fahrzeuge (Art. 34)

Die Regelung zur Anzahl Parkfelder bei Mehrfamilienhäusern wird aufgrund der bisherigen Erfahrungen konkretisiert. Aufgrund der schlechten ÖV-Anbindung müssen genügend Parkplätze verlangt werden, um öffentliche Strassen und Plätze von Parkierung freizuhalten.

Anforderungen an Grundstückszufahrten (neu) (Art. 34a)

Ergänzung des Artikels zur Sensibilisierung und zum Verweis auf die Norm.

Schneefänger (neu) (Art. 34b)

Zum Schutz vor Personen- und Sachschäden vor Dachlawinen wird eine Pflicht zum Anbringen von Schneefängern eingeführt, soweit dies öffentliche Strassen, Wege und Plätze betrifft.

Spielplätze und Freizeitflächen (neu) (Art. 34c)

Damit bei Mehrfamilienhäusern eine genügend grosse Fläche für Spielplätze und Freizeitflächen erstellt werden, wird eine Mindestfläche definiert. Dies ist insbesondere im Bezug auf die zu erwartende Innenverdichtung wichtig, da im selben Zuge dem Freiraum eine immer wichtigere Bedeutung zukommt.

5.3.4 Schlussbestimmungen

Zonenbezeichnungen (Art. 37; aufgehoben)

Die Tabelle mit den neuen und alten Zonenbezeichnungen ist nicht mehr notwendig. Daher wird dieser Artikel aufgehoben.

Aufhebung bisherigen Rechts (Art. 39; aufgehoben)

Da es sich nur um eine Anpassung des Reglements handelt und das Baureglement vom 08.03.2007 bereits aufgehoben wurde, wird der Artikel aufgehoben.

5.4 Mehrwertabgabe

Nach §63 ff. PBG fällt bei Ein- und Umzonungen von Nichtbauzonen zu Bauzonen eine Mehrwertabgabe von 20 % auf den Bodenmehrwert an. Diese wird nach Rechtskraft von der Steuerverwaltung veranlagt.

Folgende Ein- und Umzonung ist von der Mehrwertabgabepflicht betroffen: Umzonung Zone öffentliche Bauten und Anlagen in Dorfzone D2: Ehemaliges Pfarrhaus in Lustdorf.

Die Nummer bezieht sich auf die Nummerierung im Plan Änderungen Zonenplan.

Nr.	Parz. Nr.	Zone alt	Zone neu	Veranlassung	Fläche
5	2204	Oe	D2	Tatsächliche Nutzung	542 m²

Mehrwertabgabepflichtige Zonenplanänderung

5.5 Naturgefahren

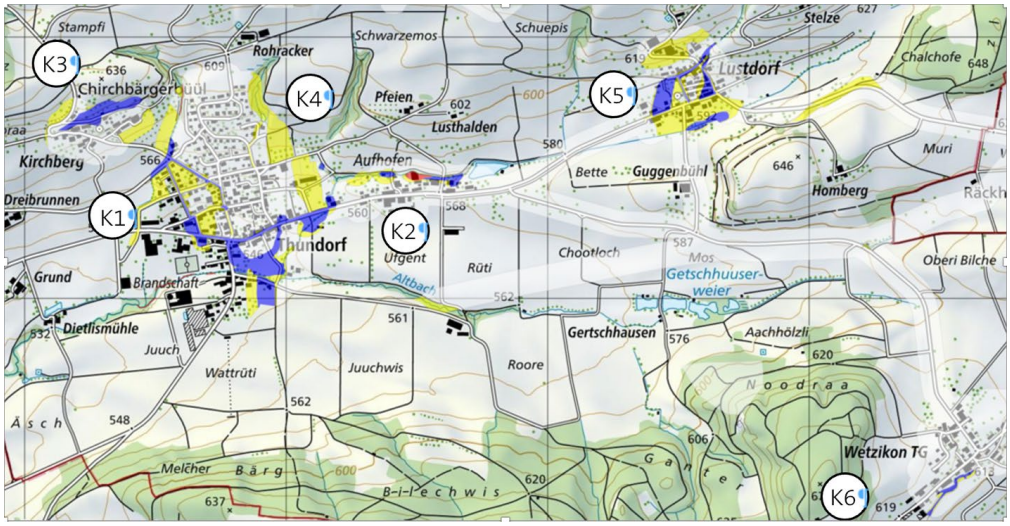
5.5.1 Umsetzung Gefahrenkarte

Die Auseinandersetzung mit der Gefahrenkarte erfolgte nach den vier Schritten des Merkblattes «Ausscheidung von Gefahrenzonen» des DBU Thurgau:

- Schritt 1: Überlagerung Zonenplan mit Gefahrenkarte
- Schritt 2: Analyse der Gefahrengebiete
- Schritt 3: Konkrete raumplanerische Massnahmen
- Schritt 4: Weitere Massnahmen

5.5.2 Evaluation Konfliktgebiete

Für das Gemeindegebiet Thundorf sind sechs Konfliktgebiete (K1 bis K6) erfasst worden, welche nachfolgend genauer umschrieben sind.



Übersicht Konfliktgebiete, Thurgis, Oktober 2021 (ohne Massstab)

Übersicht Gefahrengebiete im Gemeindegebiet

Nr.	Beschrieb	Ortsteil	Grund
K1	Ildbach	Thundorf	Fliessgewässer
K2	Aufhoferbach	Aufhofen	Fliessgewässer
K3	Kirchberg	Kirchberg	Rutschung
K4	Chuttetöbeli	Thundorf	Fliessgewässer + Rutschung
K5	Lustdorf	Lustdorf	Fliessgewässer + Rutschung
K6	Wetzikon	Wetzikon	Rutschung

K1: Gebiet Ildbach

Beschrieb Gebiet und Gefährdung

Das Gebiet mit einer geringen bis mittleren Gefährdung durch ein Fliessgewässer (Ildbach) erstreckt sich fast über das gesamte westliche Gemeindegebiet von Thundorf. Der Bach fliesst vom nördlichen Siedlungsrand oberirdisch bis zur Kreuzung Kirchbergstrasse / Neuburgstrasse / Rainstrasse und unterquert diese Kreuzung. Im Anschluss fliesst der Ildbach wieder oberirdisch bis zur Obstgartenstrasse / Ildbachstrasse und verläuft dann eingedolt bis zum Sportplatz, wo er anschliessend in den Tuenbach mündet.

Gefahrenbeurteilung

Das Gebiet liegt in den Gefahrenbereichen «mittel» bis «gering». Die Hochwassergefahr entsteht durch den Ildbach. Insbesondere im Bereich des Durchlasses unter der Kirchbergstrasse. Dieses Wasser kann anschliessend hangabwärts über die Kirchberg- und die Stickereistrasse ins Dorfzentrum fliessen und verschiedene angrenzende Gebiete überfluten.

Nutzung

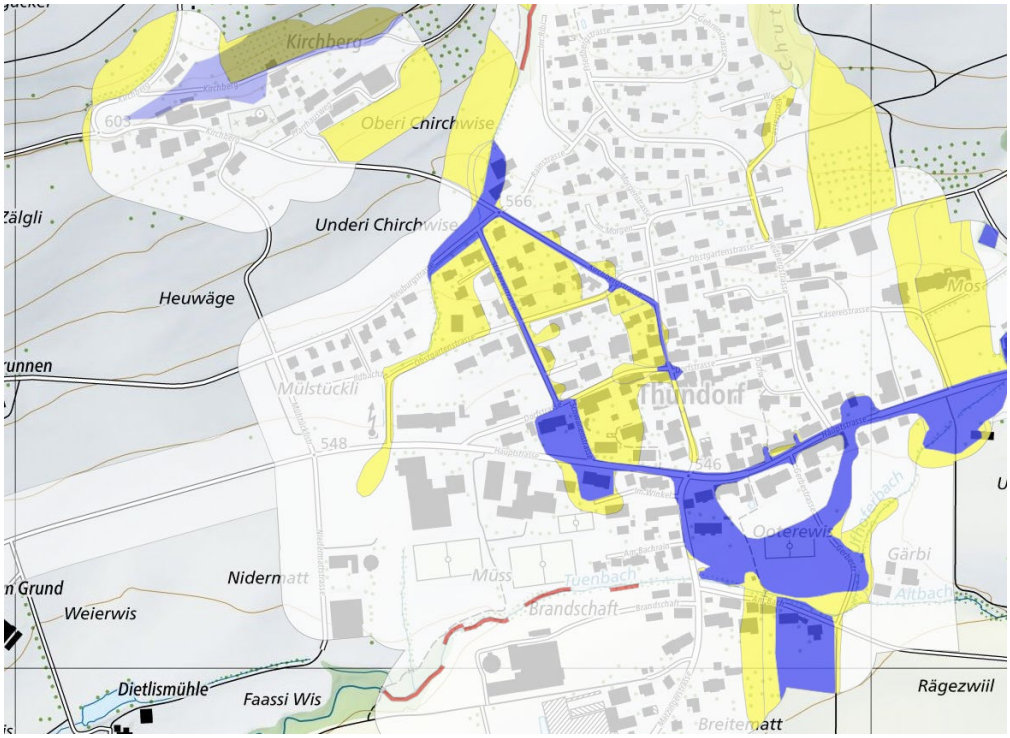
Die betroffenen Flächen sind mehrheitlich bereits dem Baugebiet zugewiesen, mit Ausnahme des Richtplangebietes „Ooterewis“. Die betroffenen Flächen sind dementsprechend auch schon seit langer Zeit überbaut.

Raumplanerische Massnahme

Eine Auszonung resp. Umzonung der Flächen in die Freihaltezone erscheint weder verhältnismässig noch sinnvoll. Die Gefahrenkartierung wird 1:1 übernommen. Bei einer Einzonung des Richtplangebietes müssen jedoch zuerst die Problemstellen direkt an der Quelle beseitigt werden.

Technische Massnahme

Da viele Grundstücke betroffen sind, sind Massnahmen im Bereich des Ildbachs, welche die Gefährdung reduzieren, zu prüfen und umzusetzen. Allfällige weitere Objektschutzmassnahmen sind bei Baubewilligungen zu prüfen und ggf. zu verfügen.



Ausschnitt Gefahrenkarte; ThurGIS, Oktober 2021 (ohne Massstab)

K2: Gebiet Aufhoferbach

Beschrieb Gebiet und Gefährdung

Das Gebiet mit einer geringen, mittleren und erheblichen Gefährdung durch ein Fliessgewässer (Aufhoferbachbach) erstreckt sich über das südöstliche Gemeindegebiet von Thundorf. Der Bach fliesst vom östlichen Siedlungsrand oberirdisch entlang des Ortsteils Aufhofen bis zur Hauptstrasse, unterquert diese und mündet anschliessend in den Tuenbach. Im Bereich der Hauptstrasse wurde bereits im Jahr 2022 ein Hochwasserschutzprojekt in Zusammenarbeit mit dem Kanton umgesetzt. Die Gefahrenkarte wurde seither jedoch noch nicht aktualisiert.

Gefahrenbeurteilung

Das Gebiet liegt in den Gefahrenbereichen «gering» bis «erheblich». Die Hochwassergefahr entsteht durch den Aufhoferbach. Insbesondere im Bereich der Thunbach-Sägerei und der Unterquerung der Hauptstrasse sowie beim Richtplangebiet «Ooterewis» kann es zu Überschwemmungen kommen.

Nutzung

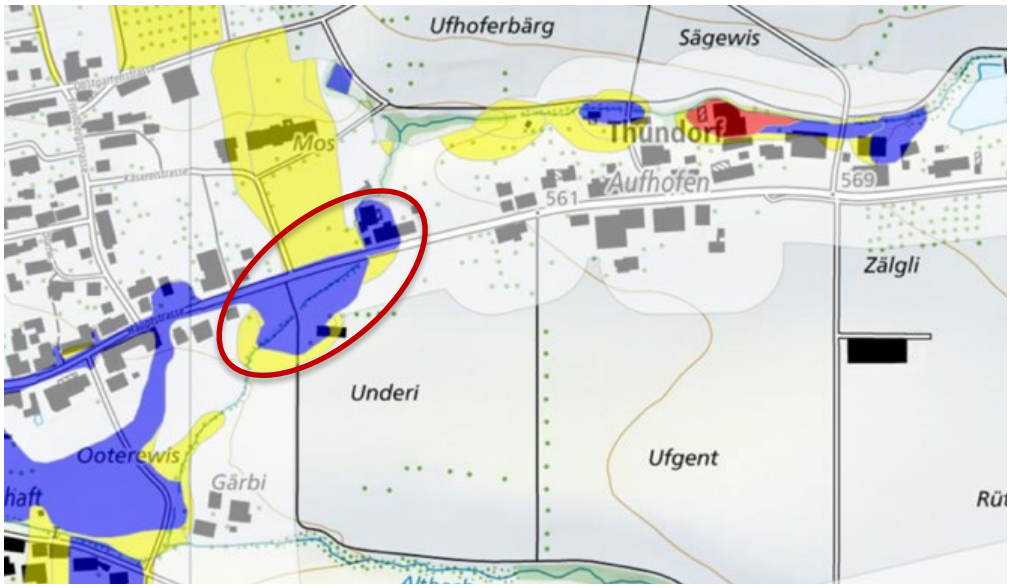
Die betroffenen Flächen sind mehrheitlich dem Baugebiet zugewiesen, mit Ausnahme des Richtplangebietes «Ooterewis». Die betroffenen Flächen sind dementsprechend auch schon seit langer Zeit überbaut.

Raumplanerische Massnahme

Eine Auszonung resp. Umzonung der Flächen in die Freihaltezone erscheint weder verhältnismässig noch sinnvoll. Die Gefahrenkartierung wird 1:1 übernommen. Bei einer Einzonung des Richtplangebietes müssen jedoch zuerst die Problemstellen direkt an der Quelle beseitigt werden.

Technische Massnahme

Da viele Grundstücke um die Sägerei betroffen sind, wurden dort bereits Massnahmen getroffen. Im Bereich der Hauptstrasse wurde bereits im Jahr 2022 ein Hochwasserschutzprojekt in Zusammenarbeit mit dem Kanton umgesetzt. Der Bach wurde umgelegt und der Durchlass unter der Hauptstrasse vergrössert. Die Gefahrenkarte wurde noch nicht angepasst, aber die Situation wurde zwischenzeitlich deutlich verbessert und wird sich in der noch zu aktualisierenden Gefahrenkarte niederschlagen (rot eingekreister Bereich). Weitere Objektschutzmassnahmen sind bei Baubewilligungen zu prüfen und ggf. zu verfügen.



Ausschnitt Gefahrenkarte; ThurGIS, Oktober 2021 (ohne Massstab)

K3: Gebiet Kirchberg

Beschrieb Gebiet und Gefährdung

Das Gebiet mit einer geringen Gefährdung durch Oberflächenabfluss und einer mittleren Gefährdung durch Rutschungen liegt im Ortsteil Kirchberg oberhalb von Thundorf.

Gefahrenbeurteilung

Das Gebiet liegt in geringen Gefahrenbereichen. Die Rutschungsgefahr und die Gefahr durch Oberflächenabfluss entstehen durch die Lage am Hang.

Nutzung

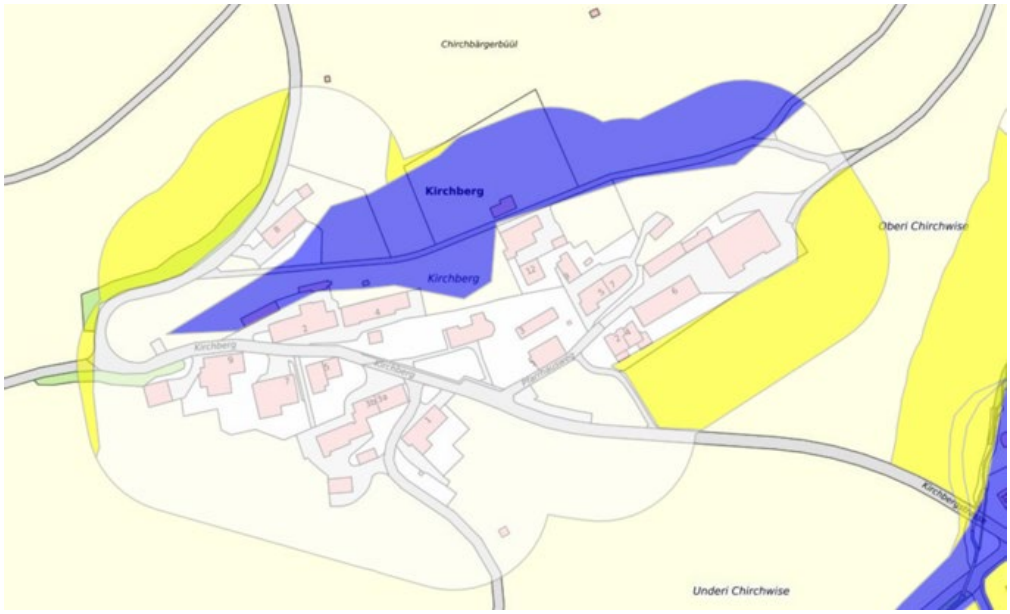
Die betroffenen Flächen liegen zu einem grossen Teil ausserhalb des Baugebiets, aber direkt angrenzend. Die betroffenen Flächen innerhalb des Baugebiets sind schon seit langer Zeit überbaut.

Raumplanerische Massnahme

Eine Auszonung resp. Umzonung der Flächen in die Freihaltezone erscheint weder verhältnismässig noch sinnvoll. Die Gefahrenkartierung wird 1:1 übernommen.

Technische Massnahme

Da viele Grundstücke betroffen sind, sind Massnahmen im Bereich des Rutschungsgebiets und der Gefährdung durch Oberflächenabfluss zu prüfen. Allfällige weitere Objektschutzmassnahmen sind bei Baubewilligungen zu prüfen und ggf. zu verfügen.



Ausschnitt Gefahrenkarte; ThurGIS, Oktober 2021 (ohne Massstab)

K4: Gebiet Chuttetöbeli

Beschrieb Gebiet und Gefährdung

Das Gebiet mit einer geringen Gefährdung durch Oberflächenabfluss, Fliessgewässer und Rutschungen liegt am östlichen Ortsrand von Thundorf.

Gefahrenbeurteilung

Das Gebiet liegt in den Gefahrenbereichen «gering» bis «mittel». Die Rutschungsgefahr und die Gefahr durch Oberflächenabfluss entstehen durch die Lage am Hang.

Nutzung

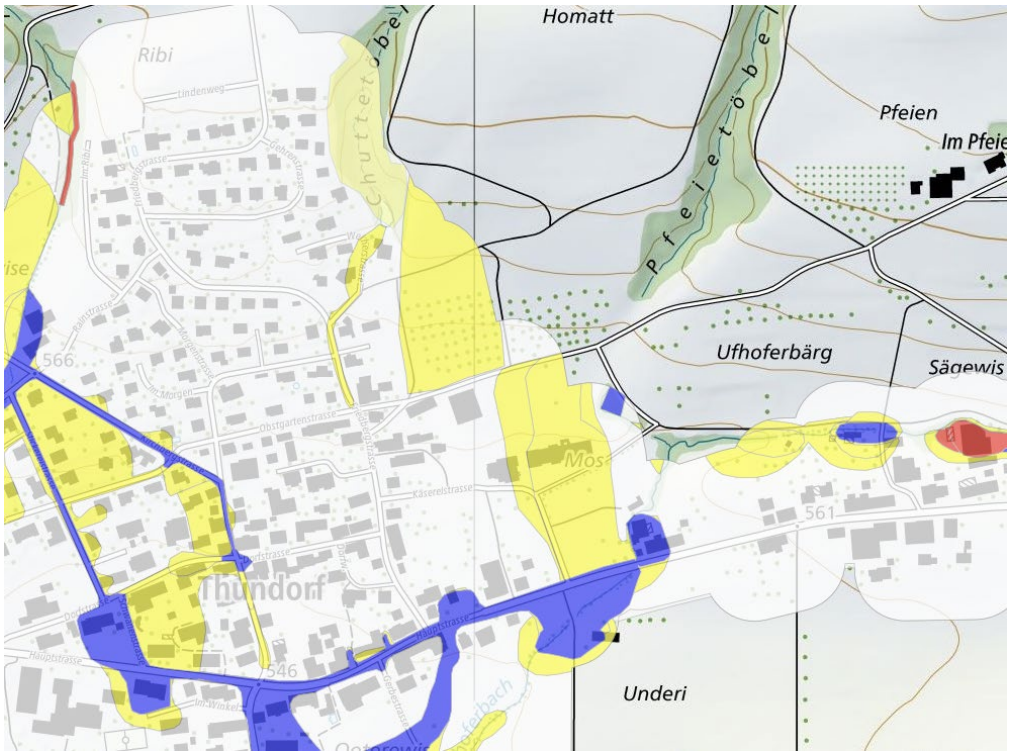
Die betroffenen Flächen liegen grösstenteils ausserhalb des Baugebiets. Auch Richtplangebiete sind nur am Rande betroffen. Auf den betroffenen Flächen liegt zudem ein Bauernhof mit Schweinemast und Käserei.

Raumplanerische Massnahme

Da das Baugebiet nur am Rande betroffen ist, erscheint eine Auszonung resp. Umzonung der Flächen in die Freihaltezone weder verhältnismässig noch sinnvoll. Die Gefahrenkartierung wird 1:1 übernommen. Im Rahmen einer Einzonung der Richtplangebiete muss die Situation nochmals neu beurteilt werden.

Technische Massnahme

Die Gefahr durch das Fliessgewässer kann mit Massnahmen an der Quelle, dem Chuttetobelbach, reduziert werden. Allfällige weitere Objektschutzmassnahmen sind bei Baubewilligungen zu prüfen und ggf. zu verfügen.



Ausschnitt Gefahrenkarte; ThurGIS, Oktober 2021 (ohne Massstab)

K5: Gebiet Lustdorf

Beschrieb Gebiet und Gefährdung

Das Gebiet mit einer geringen bis mittleren Gefährdung durch ein Fliessgewässer (Dorfbach) und einer geringen Gefährdung durch Rutschungen erstreckt sich fast über das gesamte Gebiet des Ortsteils Lustdorf. Der Bach fliesst bis an den nordöstlichen Siedlungsrand oberirdisch und anschliessend eingedolt unter dem gesamten Ortsteil hindurch.

Gefahrenbeurteilung

Das Gebiet liegt in den Gefahrenbereichen «mittel» bis «gering». Die Hochwassergefahr entsteht durch den Dorfbach. Insbesondere im Bereich des Wechsels von oberirdisch auf unterirdisch. Dieses Wasser kann dann anschliessend hangabwärts über die Kirchstrasse und die Hessenbohlstrasse ins Dorfzentrum fliessen und verschiedene angrenzende Gebiete überfluten. Die Rutschungen können durch die Lage am Hang entstehen.

Nutzung

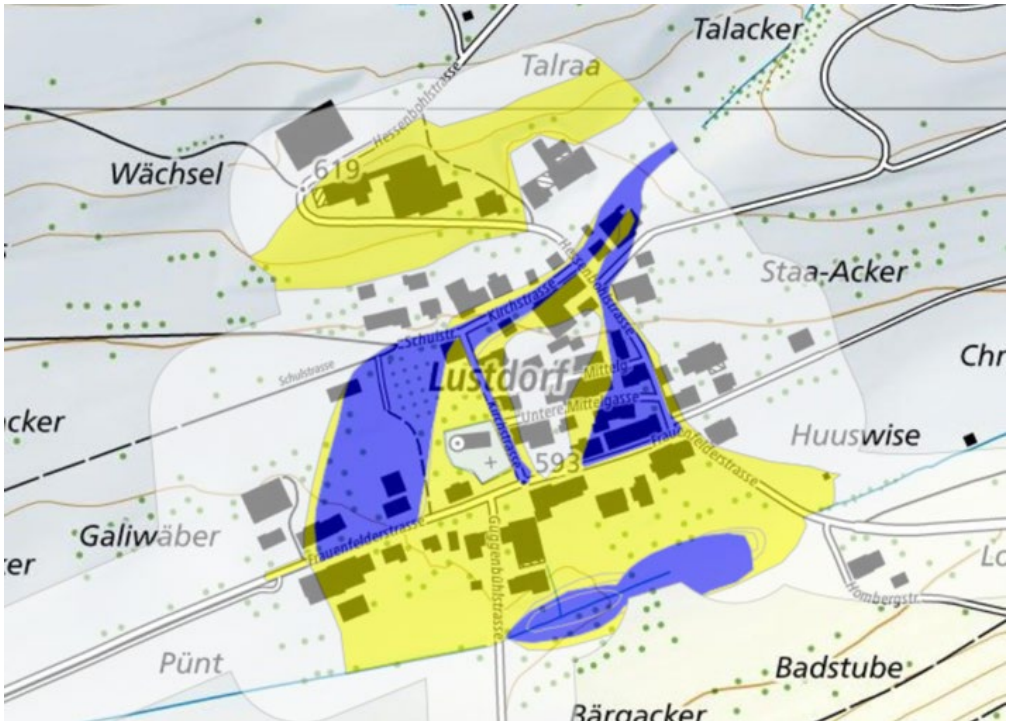
Die betroffenen Flächen sind mehrheitlich bereits dem Baugebiet zugewiesen, mit Ausnahme des Richtplangebietes „Gäliwäber“. Die betroffenen Flächen sind dementsprechend schon seit langer Zeit überbaut.

Raumplanerische Massnahme

Eine Auszonung resp. Umzonung der Flächen in die Freihaltezone erscheint weder verhältnismässig noch sinnvoll. Die Gefahrenkartierung wird 1:1 übernommen. Bei einer Einzonung des Richtplangebietes müssen jedoch zuerst die Problemstellen direkt an der Quelle beseitigt werden.

Technische Massnahme

Da viele Grundstücke betroffen sind, sind Massnahmen im Bereich des Dorfbachs zu prüfen und umzusetzen, welche die Gefährdung reduziert. Allfällige weitere Objektschutzmassnahmen sind bei Baubewilligungen zu prüfen und ggf. zu verfügen.



Ausschnitt Gefahrenkarte; ThurGIS, Oktober 2021 (ohne Massstab

K6: Gebiet Wetzikon

Beschrieb Gebiet und Gefährdung

Das Gebiet mit einer geringen bis mittleren Gefährdung durch Rutschungen erstreckt sich entlang des südlichen Randes des Ortsteils Wetzikon.

Gefahrenbeurteilung

Das Gebiet liegt in den Gefahrenbereichen «mittel» bis «gering». Die Gefahr durch Rutschungen entsteht durch die Lage am Hang.

Nutzung

Die betroffenen Flächen liegen teilweise im Baugebiet und sind schon seit langer Zeit überbaut.

Raumplanerische Massnahme

Eine Auszonung resp. Umzonung der Flächen in die Freihaltezone erscheint weder verhältnismässig noch sinnvoll. Die Gefahrenkartierung wird 1:1 übernommen.

Technische Massnahme

Allfällige weitere Objektschutzmassnahmen wie Hangsicherungen sind bei Baubewilligungen zu prüfen und ggf. zu verfügen.

Ausschnitt Gefahrenkarte; ThurGIS, Oktober 2021 (ohne Massstab)

5.6 Schutzplan Natur- und Kulturobjekte

Der Schutzplan aus dem Jahr 2002 befindet sich in Überarbeitung und liegt im Entwurf der Gemeinde vor. Das Büro NRP AG, Amriswil hat diesen erarbeitet.

5.6.1 Schutzplan Teil Kulturobjekte

Der Teil Kulturobjekte ist abgeschlossen und mit der Denkmalpflege vorbesprochen. Der vorläufige Endstand liegt vor, Auszüge davon sind im Kapitel 2.5.3 zu finden.

5.6.2 Schutzplan Teil Naturobjekte

Der Teil Naturobjekte ist noch in Bearbeitung. Momentan finden Begehungen der bestehenden Objekte statt. Sobald diese abgeschlossen sind und allfällige neue Objekte bestimmt sind, wird der Schutzplan fertiggestellt.

5.7 Ver- und Entsorgung

Mit der vorliegenden Zonenplanrevision gibt es an verschiedenen Orten Änderungen der Nutzungszonen. Dies betrifft einzelne kleine, bereits vollständig erschlossene Flächen oder Flächen mit Gestaltungsplanpflicht, bei denen die Feinerschliessung noch zu ergänzen ist. Grossflächige Ein- oder Umzonungen werden nicht vorgenommen, neue Erschliessungen müssen nicht geplant werden.

5.7.1 Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)

Das GWP stammt aus dem Jahr 2012 und wurde vom Büro IWP AG, Weinfelden erstellt und seither laufend angepasst. Die letzte Aktualisierung erfolgte 2022. Daher ist im Rahmen der Rahmennutzungsplanung kein Handlungsbedarf vorhanden.

5.7.2 Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Das GEP wurde vom Büro Kuster + Hager AG, Frauenfeld überarbeitet und wird demnächst zur Genehmigung eingereicht. Im Rahmen der Rahmennutzungsplanung besteht kein Handlungsbedarf.

6 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

6.1 Bund

6.1.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Gemäss Art. 2 der Verordnung über die Raumplanung des Bundes (RPV) sind die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen – bei allfälligen Handlungsspielräumen sind die Interessen gemäss Art. 3 RPV gegeneinander abzuwägen.

Hinweis: Die untenstehend aufgeführten Verweise mit Buchstaben und Nummern beziehen sich auf den kommunalen Richtplan.

Ziele nach Art. 1 RPG

Haushälterische Nutzung des Bodens

- Der Umfang der Bauzonen wurde auf den tatsächlichen Bedarf der jeweiligen Planungshorizonte (Zonenplan 10 – 15 Jahre, Richtplan 15 – 25 Jahre) ausgerichtet.
- Sicherung der Erhältlichkeit der Innenentwicklungsflächen und Richtplanflächen (Grundeigentümergespräche, GP-Pflicht).
- Die Siedlungsentwicklung ist nach innen gelenkt (keine neuen Einzonungen, lediglich eine Flächenverlagerung)

Ordnung der Besiedlung

Das Baugebiet ist vom Nichtbaugebiet getrennt. Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich an zentral gelegenen Grundstücken im Bestand (vgl. S 2.3).

Siedlungstrennung und -gliederung:

- Klare Abgrenzung des Siedlungsgebietes (vgl. S 2.4)
- Gestaltung der Siedlungsränder (vgl. S 2.5)
- Stärkung der öffentlichen Freiräume (vgl. S 2.6)

Schutz der natürlichen Lebensgrundlage

- Die Lebensraumvernetzung wird durch intakte lineare Landschaftselemente und eine vielfältige Kulturlandschaft gefördert (vgl. L 3.0).
- Die geschützten Natur- und Landschaftsgebiete bleiben erhalten (vgl. L 1.3 | L 2.1).
- Die Hecken, Feld- und Ufergehölze, Bäume und Puffergebiete bleiben geschützt (vgl. L 3.0).

Wohnliche Siedlungen und räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft

Der Siedlungscharakter der Ortsteile bleibt durch die grundsätzliche Festlegung des Siedlungsgebiets und die ortsverträglichen Entwicklungsabsichten erhalten (vgl. S 2.4).

Sicherung einer ausreichenden Versorgungsbasis

Die zusammenhängenden Landwirtschaftsgebiete bleiben erhalten durch die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Bestand.

Grundsätze nach Art. 3 RPG

Schonung der Landschaft

- vgl. auch obiges Kapitel
- Mit einer entsprechenden Zonierung und den Vorgaben an die Gestaltung des Siedlungsrandes wird ein harmonischer Übergang zwischen Landschaft und Siedlung angestrebt.
- Die naturnahen Landschaften bleiben erhalten und sollen für die Bevölkerung zugänglich sein. Die Hochstammkulturen, Feldbäume und Kleinstrukturen tragen zu einem vielfältigen Landschaftsbild bei und werden aus diesem Grund unterstützt.
- Die Wälder bleiben in ihrem Umfang erhalten.

Siedlungsgestaltung nach Bevölkerungsbedürfnissen | Siedlungsbegrenzung

- Die Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig zugeordnet.
- Die Gebiete mit Potenzial zur Innenentwicklung sind bezeichnet und die wesentlichen Ziele festgelegt (vgl. S 2).
- Das übergeordnete und kommunale Fuss- und Velowegnetz wird durch einzelne Massnahmen sicherer, attraktiver und dichter (vgl. V 3).

Sachgerechte Standorte für «öffentliche» Bauten und Anlagen

Für neue Infrastrukturen sind zweckmässige Standorte gesichert. Dafür werden vorhandene Gebiete für öffentliche Nutzungen an einem Standort zusammengefasst.

6.1.2 Anforderungen des übrigen Bundesrechts

Sachplan Fruchtfolgeflächen

Die Landwirtschaftsflächen in Thundorf sind zu einem grossen Teil als Fruchtfolgeflächen festgelegt. Bei einer Einzonung von Fruchtfolgeflächen sind besondere Vorgaben einzuhalten. Die Arbeitshilfe «Fruchtfolgeflächen in der raumplanerischen Interessenabwägung» des Kantons für Gemeinde und Planende wurde berücksichtigt.

Es ist eine Interessenabwägung durchzuführen und zu prüfen, ob ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer Einzonung vorliegt und der Bedarf nicht in der Bauzone oder auf landwirtschaftlich weniger gut geeigneten Flächen erfüllt werden kann.

Kann durch die Interessenabwägung aufgezeigt werden, dass eine Einzonung angebracht ist, müssen Einzonungen mit einem Fruchtfolgeflächenbedarf von mehr als 3'000 m^2 kompensiert werden. Als Kompensation gelten in erster Priorität Auszonungen von Böden mit FFF-Qualität sowie fachgerechte Aufwertungen und Rekultivierung, in zweiter Priorität Neuerhebungen von FFF. Die Bedürfnisse des ökologischen Ausgleichs und der Vernetzung von Biotopen sind zu berücksichtigen.

Natur- und Heimatschutzgesetz

Dem Schutz des Ortsbildes wird bei der Siedlungsentwicklung nach innen angemessen Rechnung getragen. Eine Überprüfung und Aktualisierung des Schutzplans wurde 2021 - 2024 durchgeführt.

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

In der Gemeinde Thundorf ist der Ortsteil Lustdorf im ISOS aufgenommen. Das ISOS analysiert die Siedlung und macht Aussagen zur Qualität und den anzustrebenden Schutz von Gebieten, Quartieren und einzelnen Gebäuden.

Im ISOS werden der Ortskern (Gebiet Nr. 1) sowie diverse Baugruppen mit dem Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz) bezeichnet. Die beiden Umgebungsflächen (Umgebungsfläche I & II), welche den Ortskern umschliessen, sollen in ihrer Beschaffenheit als Kulturland oder Freiraum erhalten bleiben. In der Umgebungsfläche III sollen die Eigenschaften erhalten bleiben, welche für den angrenzenden Ortskern wesentlich sind.

Der Ortskern (Gebiet Nr. 1) liegt im Zonenplan vollständig in der Ortsbild- und Umgebungsschutzzone. Ergänzend gibt es einen bestehenden Gestaltungsplan. Die Umgebung liegt ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone sowie teilweise in der Landschaftsschutzzone. Die Baugesuche werden vom Kanton beurteilt und eine sorgfältige Einpassung allfälliger Bauten kann im Rahmen der Baubewilligung verlangt werden.

Damit ist das ISOS in der Ortsplanung vollständig berücksichtigt und grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

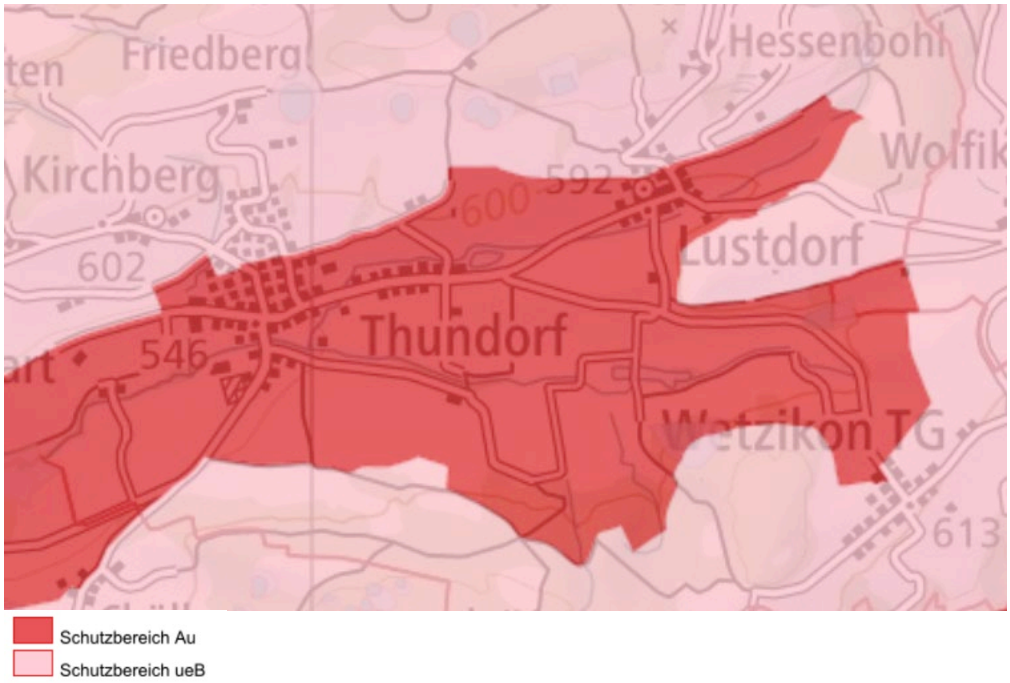
Zudem werden in den Ortsteilen Thundorf und Wetzikon neue überlagernde Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen über weite Teile der Dorfzone festgesetzt, um das heute vorhandene, intakte Ortsbild zu schützen und zu erhalten.

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Der westliche Teil des Ortsteils Wetzikon liegt im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler. Daher wurden diese Gebiete neu von der Landwirtschaftszone in die Landschaftsschutzzone umgezont.

Gewässerschutzgesetz

Die Richtplangebiete liegen teilweise im Gewässerschutzbereich Au (Schutz unterirdische Gewässer). Allfällige Massnahmen sind im Rahmen einer Einzonung bzw. der Sondernutzungsplanung festzulegen.



Ausschnitt Gewässerschutzkarte

Quelle: www.maps.geo.tg.ch

Lärmschutzverordnung

Es erfolgen keine Ausscheidungen von empfindlichen Neubaugebieten (Wohnzone) im näheren Umfeld von Immissionsträgern (Staatsstrassen, Bahnlinie, Gewerbegebiete). Die Lärmschutzverordnung ist eingehalten.

Strassenlärm

Thundorf ist eine Gemeinde ohne Sanierungspflicht. Gemäss Strassenlärmbeurteilungskataster (SLBK) Thurgau sind keine IGW-überschrittenen Liegenschaften vorhanden. Gemäss Art. 37 LSV sorgt damit die Vollzugsbehörde für die Überprüfung und ggf. Berichtigung des SLBK.

Auf der K35 (Matzingerstrasse), Abschnitt Ortseinfahrt Thundorf bis zur Kreuzung mit der Hauptstrasse ist ein lärmarmer Belag eingebaut.

Es erfolgen keine Umzonungen in Strassennähe, betreffend Lärmschutz besteht kein Handlungsbedarf.

6.2 Kanton Thurgau

6.2.1 Planungs- und Baugesetz (PBG)

Zu den in § 14 PBG geforderten Inhalten wurden Aussagen im Richtplan gemacht. Ebenfalls berücksichtigt wurde der kantonale Richtplan (vgl. Kapitel 6.2.2).

Mit der Anpassung der Rahmennutzungsplanung an die rechtlichen Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes wird der Auftrag von § 122 PBG innerhalb der zugestandenen Fristverlängerung umgesetzt.

6.2.2 Kantonaler Richtplan

Siedlung

Bauzonen und künftige Baugebiete (1.1)

Die Gemeinde Thundorf wird dem Raumtyp Kulturlandschaft zugeordnet. Gemäss dem kantonalen Richtplan (Anhang A1) muss die Gemeinde Thundorf im Bereich von Wohn-, Misch- und Zentrumsnutzungen 3.1 ha Richtplangebiete vorweisen. Für Nutzungen im Arbeitsplatzbereich und für öffentliche Bedürfnisse wird im Einzelfall der Bedarf aufgrund von konkreten Projekten aus dem kantonalen Kontingent freigegeben.

Kapazitätsnachweis

Für den Raumtyp «Kulturlandschaft» ist eine Dichte von 32 Raumnutzern (RN) pro Hektare festgesetzt. Gemäss dem Faktenblatt des ARE weist Thundorf bereits eine Dichte von 35 RN/ha auf. Somit ergibt sich für die Gemeinde Thundorf bezüglich Dichte nur insofern ein Handlungsbedarf, als dass diese weiterhin beizubehalten ist.

Abgrenzung des Siedlungsgebietes (1.1)

Durch die Festlegung der Richtplangebiete sowie Siedlungsbegrenzungslinien wird sichergestellt, dass die Entwicklung nur an ortsplanerisch sinnvollen Gebieten erfolgt.

Siedlungsentwicklung gegen innen (1.3)

Neben den Entwicklungsgebieten sollen auch die bestehenden Siedlungsflächen effizient genutzt werden. Dazu werden für die nachfolgende Rahmennutzungsplanung die Grundsätze der inneren Verdichtung geregelt.

Landschaft

Landwirtschaftsgebiete und Fruchtfolgeflächen (2.2)

vgl. Kapitel 7.1.2 «Sachplan Fruchtfolgeflächen»

Gebiete mit Vorrang Landschaft (2.3)

Die Gebiete mit Vorrang Landschaft sind im kommunalen Richtplan berücksichtigt und umfassend im Sachbereich Landschaft Gestaltung integriert
(vgl. L 2).

Naturschutzgebiete (2.4)

Die im kantonalen Richtplan bezeichneten Naturschutzgebiete sind im Zonenplan mit einer Naturschutzzone gesichert.

Gebiete mit Vernetzungsfunktion (2.5)

Thundorf verfügt gemäss kantonalem Richtplan über Gebiete mit Vernetzungsfunktion. Mit dem Ausscheiden von Gebieten mit Vernetzungsfunktion (vgl. L 2.2) wird den Vorgaben nach einer besseren Vernetzung angemessen Rechnung getragen.

Ver- und Entsorgung

Energie (4.2)

Im kantonalen Richtplan ist ein Potenzialgebiete für die Nutzung der Windenergie auf dem Wellenberg festgelegt. Das Gebiet wird in der gleichen Ausdehnung im kommunalen Richtplan ebenfalls übernommen.

6.3 Agglomeration Regio Frauenfeld

6.3.1 Agglomerationsprogramm 2. & 3. Generation

Die Gemeinde Thundorf gehört zu den Gemeinden des Agglomerationsprogramms Frauenfeld. Die konkreten Massnahmen des Agglomerationsprogramms sind in Kapitel 2.4.1 aufgeführt. Im Rahmen des Richtplans werden die Massnahmen berücksichtig und wo möglich in der Nutzungsplanung bereits umgesetzt.

7 Interessenabwägung Ortsplanungsrevision

7.1 Einleitung

Wenn die Nutzungsplanung überarbeitet wird, hat dies Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt. In solchen Fällen ist eine Interessenabwägung notwendig. Für eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens und für eine geordnete Besiedlung des Landes ist es notwendig, die verschiedenen und häufig gegensätzlichen Ziele und Interessen (z.B. Innenentwicklung und Ortsbildschutz) zu gewichten. Mit der Interessenabwägung können die Behörden ihr Ermessen gesetzeskonform ausüben und den verfügbaren Spielraum sinnvoll nutzen. Die Ziele und Grundsätze des RPG (Art. 1 und 3 RPG) bilden dabei die Grundlage für die Interessenabwägung.

Bei der Interessenabwägung wird dabei zwischen der ein- und zweistufigen Interessenabwägung unterschieden. Eine zweistufige Interessenabwägung wird nur durchgeführt, wenn der geplante Eingriff im Rahmen einer Bundesaufgabe erfolgt und im Inventar (ISOS, BLN, IVS) aufgeführte Schutzobjekte «erheblich beeinträchtigt» werden.

Im Rahmen der Interessenabwägung wird aufgezeigt, dass die Ortsplanung mit den folgenden Punkten vereinbar ist:

- Ziele und Grundsätze des RPG (Art. 1 und 3 RPG)
- Einwendungen der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG)
- Konzepte und Sachpläne des Bundes (Art. 13 RPG)
- kantonale und allenfalls auch regionale und kommunale Richtpläne
- Anforderungen des übrigen Bundesrechts

Der Prozess der Interessenabwägung erfolgt dabei in drei Schritten:

1. Ermitteln der Interessen, die im konkreten Fall von Bedeutung sind.
2. Bewerten der ermittelten Interessen anhand ausgewiesener Wertmassstäbe.
3. Abwägen der vorgängig ermittelten und bewerteten Interessen.

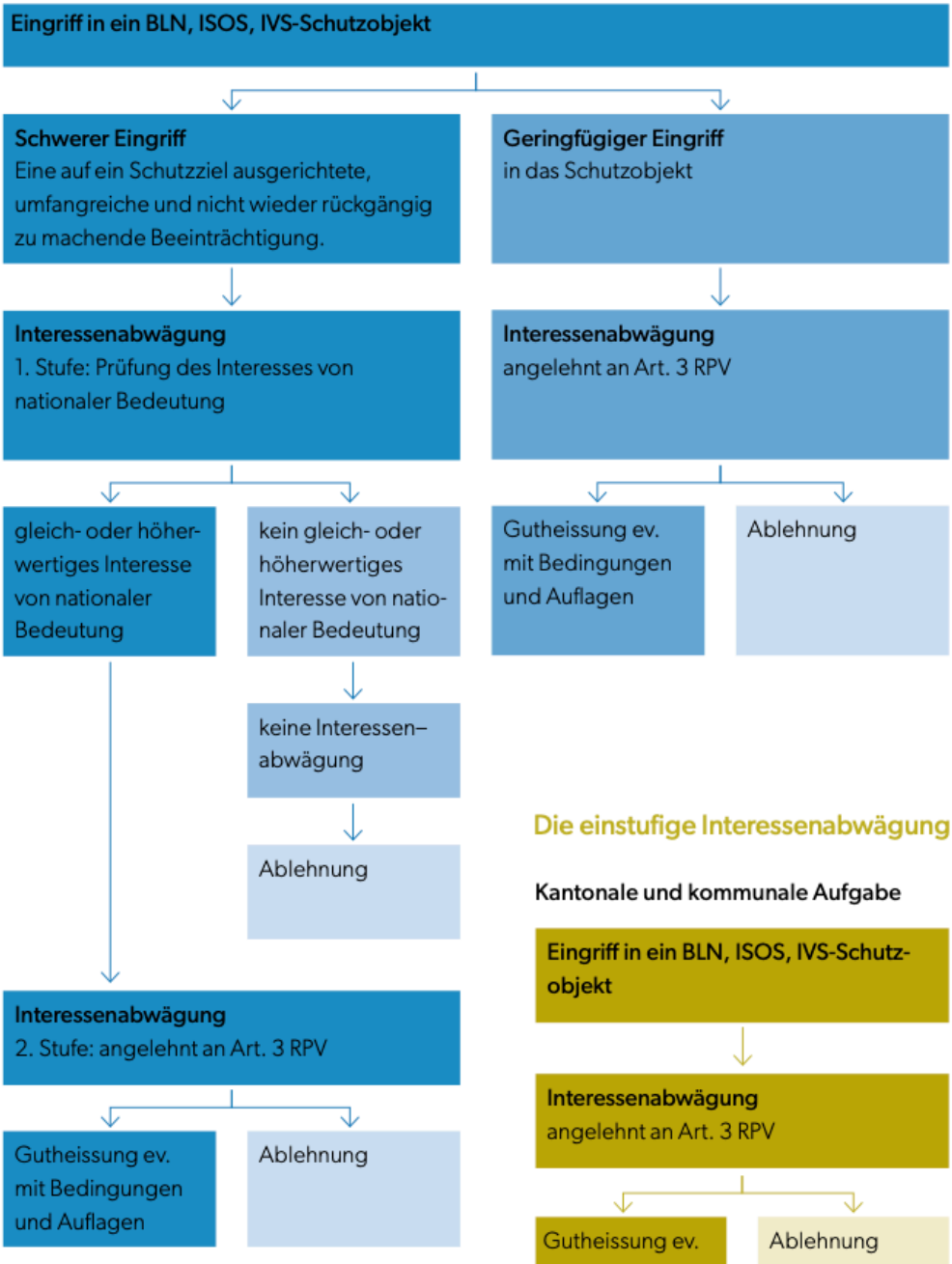
Ein wichtiger Punkt stellt bei der Interessenabwägung auch immer die Prüfung von Alternativen und Varianten dar.

Die zweistufige Interessenabwägung

Ablauf Interessenabwägung

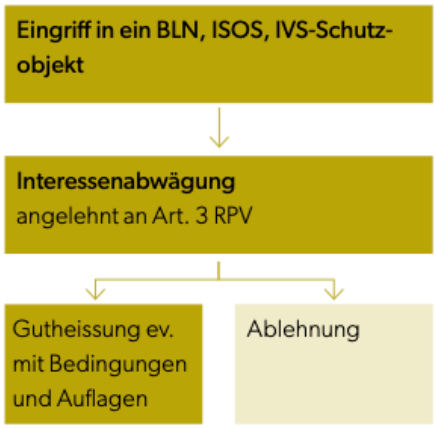
Quelle: Espace Suisse

Bundesaufgabe



Die einstufige Interessenabwägung

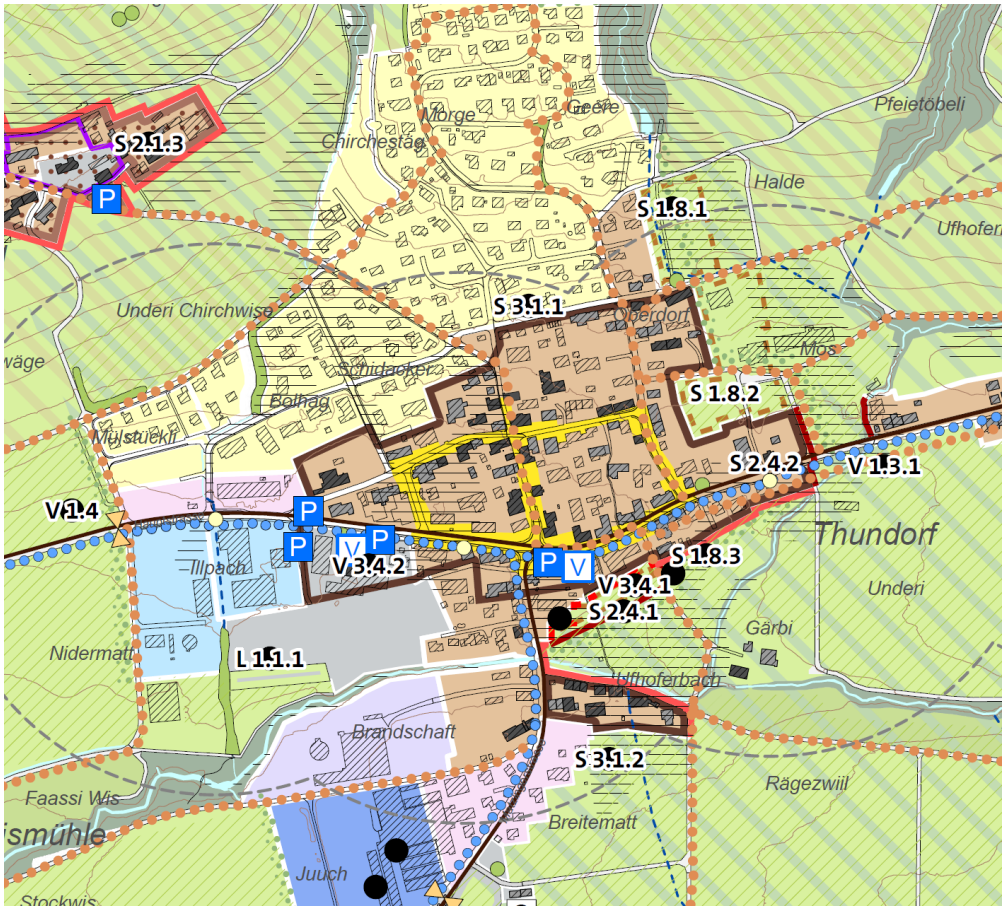
Kantonale und kommunale Aufgabe



7.2 Kommunales Richtplangebiet WMZ

7.2.1 Richtplangebiete WMZ Thundorf (1.8.1, 1.8.2, 1.8.3)

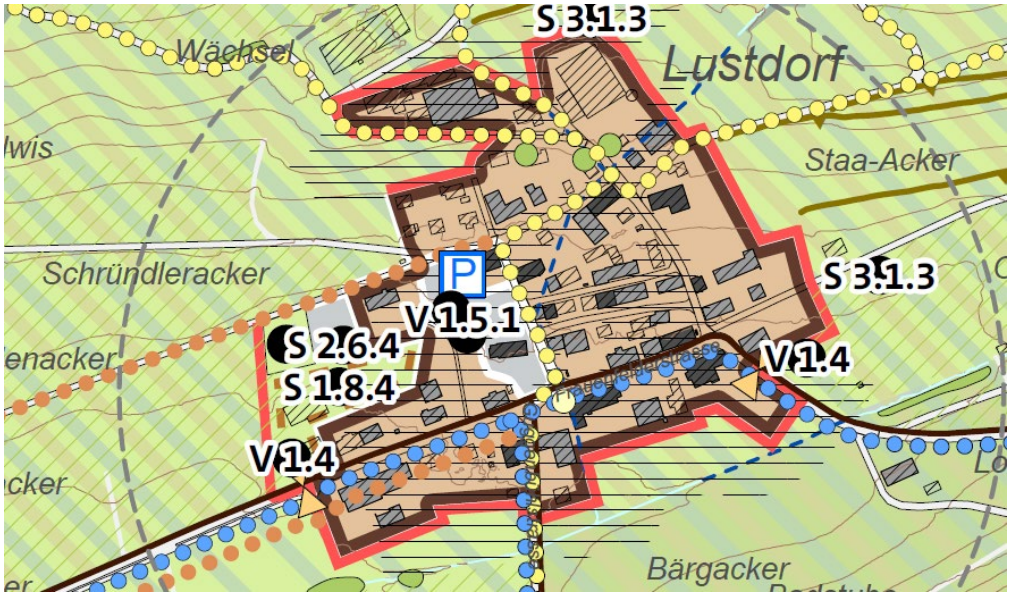
Die drei Richtplangebiete WMZ liegen am östlichen und südöstliche Siedlungsrand des Ortsteils Thundorf. Sie haben eine Fläche von 0.84 ha (1.8.1), 1.42 ha (1.8.2) und 0.35 ha (1.8.3). Das Richtplangebiet 1.8.2 wird zur Trennung der beiden Ortsteile Thundorf und Aufhofen leicht reduziert und dafür das Richtplangebiet 1.8.1 leicht vergrössert. Durch die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen und Landwirtschaftsflächen wird eine Interessenabwägung durchgeführt.



Richtplangebiete Thundorf (1.8.1, 1.8.2, 1.8.3)

7.2.2 Richtplangebiet WMZ Lustdorf (1.8.4)

Das Richtplangebiet WMZ liegt am westlichen Dorfrand von Lustdorf. Es hat eine Fläche von 0.52 ha und wurde bereits bei der letzten Richtplanrevision als Richtplangebiet WMZ festgelegt. Im Rahmen der aktuellen Revision wird am gesamten Richtplangebiet festgehalten, da es sich bei dieser Fläche um die einzige Entwicklungsmöglichkeit in Lustdorf handelt. Aufgrund des geschützten Ortsbildes von Lustdorf (ISOS national) wird jedoch eine Interessenabwägung durchgeführt.



Richtplangebiet WMZ (S 1.8.4)

7.2.3 Bundesaufgabe

Bei der Festlegung der kommunalen Richtplangebiete für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen handelt es sich nicht um die Erfüllung einer Bundesaufgabe. Aus diesem Grund wird die Interessenabwägung zum Eingriff ins geschützte Ortsbild (ISOS national) einstufigen durchgeführt.

7.2.4 Vorliegende Interessen

<u>Raumplanungsgesetz</u>

Die Landschaft der Schweiz ist zu schonen, insbesondere soll der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG) und damit die ausreichende Grundversorgung des Landes sicherzustellen (Art.1 Abs. 2 lit. d RPG). Zudem sind die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG).

Bund, Kantone und Gemeinde unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen, kompakte Siedlungen zu schaffen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG).

Sachplan Fruchtfolgeflächen (Art. 13 RPG)

Der Sachplan Fruchtfolgeflächen hat zum Ziel, einen Verlust der qualitativ besten ackerbaulichen Böden zu verhindern. Diese Böden sind aufgrund ihrer Lage und Topografie sowohl gut geeignet für die Siedlungsentwicklung als auch von zentraler Bedeutung für die Ernährungssicherung in Zeiten schwerer Mangellagen. Da aufgrund der lang andauernden Bildung von Böden Schäden daran irreversibel sind, ist ein sorgsamer Umgang mit dem Kulturland, insbesondere den FFF, ein Erfordernis der heutigen Zeit.

ISOS - Inventar der schützenswerten Ortsbilder (Art. 5 NHG)

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) hat zum Ziel, den Behörden des Bau- und Planungswesens eine Entscheidungsgrundlage im Bereich des Ortsbildschutzes zu geben. Das ISOS präsentiert eine umfassende Analyse des Baubestandes von verschiedensten Siedlungstypen und berücksichtigt Strassen, Plätze, Gärten und andere Grünflächen sowie die Verbindung des Gebauten zu seiner Umgebung. Damit sollen die baukulturellen Werte der Schweiz erhalten und gesichert werden.

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan sind im Teil Siedlung das Kapitel Kulturdenkmäler (1.10) und im Teil Landschaft das Kapitel Landwirtschaftsgebiete (2.2) sowie Gebiete mit Vorrang Landschaft (2.3) betroffen. Die erhaltenswerten Ortsbilder sind in Erscheinung, Substanz und Struktur zu schützen, zu pflegen und zu gestalten. Das Kulturland ist als Landwirtschaftsgebiet zu sichern. Dabei soll die Gesamtfläche des Landwirtschaftsgebiets nicht vermindert werden. Das ackerfähige Land, insbesondere die Fruchtfolgeflächen (FFF) gemäss Sachplan Fruchtfolgeflächen (SP FFF), sind zu erhalten.

Für eine zukünftige Einzonung setzt der kantonale Richtplan (1.4) unteranderem voraus, dass die ÖV-Erschliessungsqualität mindestens ÖV-Güteklasse E (Kompakter Siedlungsraum, Kulturlandschaft) beträgt.

Im kantonalen Richtplan ist im Teil Siedlung das Kapitel Siedlungsgebiet (1.1) betroffen. Das im KRP festgesetzte Siedlungsgebiet orientiert sich an der erwarteten Entwicklung der kommenden 25 Jahre und umfasst nebst den bestehenden Bauzonen (inkl. Verkehrsflächen) das Gebiet, das für die zukünftige Siedlungsentwicklung vorgesehen ist. Das Siedlungsgebiet bildet damit einen langfristigen konzeptionellen und räumlichen Rahmen für die Festlegung der Bauzonen.

7.2.5 Bewertung der Interessen

Raumplanungsgesetz

Beim Richtplangebiet WMZ (1.8.4) handelt es sich um eine einzelne Parzelle mit einer Gesamtfläche von 7'025 m2, wovon 1'800 m2 bereits heute in einer Bauzone (Dorfzone) liegen. Von den 5'225 m2, welche in der Landwirtschaftszone liegen, sind heute 2'050 m2 mit Bauten und Anlagen bebaut. Landwirtschaftlich genutzt können nur 3'175 m2 werden. Diese landwirtschaftlich genutzten Flächen sind dabei auf drei Seiten von bestehenden Bauzonen umgeben. Durch die zukünftige Erweiterung der Bauzone an diesem Standort wird dem Grundsatz der kompakten Siedlung Rechnung getragen.

Sachplan Fruchtfolgeflächen (Art. 13 RPG)

Bei allen Richtplangebieten sind jeweils etwa 3/4 der Flächen als Fruchtfolgeflächen klassiert. Teilweise handelt es sich dabei jedoch um befestigte Flächen. Diese befestigten Flächen müssen dementsprechend auch nicht kompensiert werden (vgl. Fruchtfolgeflächen im Kanton Thurgau – Vollzugshilfe zur Kompensation von Fruchtfolgeflächen).

ISOS - Inventar der schützenswerten Ortsbilder (Art. 5 NHG)

Das Gebiet (1.8.4) ist im ISOS (Inventarisierung 2005) im Gebiet mit Erhaltungsziel A sowie in der Umgebungszone mit Erhaltungsziel a erfasst. Es werden dabei drei Punkte empfohlen:

- Neubauten müssen im kleinen Quartier nordwestlich des Pfarrhauses konzentriert werden; weitere Bauzonen dürfen nicht ausgeschieden werden.
- Bei Umbaubewilligungen für Gehöfte ist die Erhaltung der imposanten Dachlandschaft zu beachten.
- Die für die Strassenräume wichtigen schmalen Gärten vor den Häusern bedürfen unbedingt der Pflege (Gefahr der Versiegelung von Vorplätzen).

Kantonaler Richtplan

Die Gebiete in Thundorf liegen zu einem kleinen Teil im Gebiet mit Vorrang Landschaft. Dabei handelt es sich jedoch hauptsächlich um Strassenflächen, welche die Ziele gemäss Richtplan bereits heute nicht erfüllen.

Der Ortsteil Lustdorf ist im kantonalen Richtplan als besonders wertvoll bezeichnet. Der kantonale Richtplan hält fest, dass die erhaltenswerten Ortsbilder in Erscheinung, Substanz und Struktur zu schützen, zu pflegen und zu gestalten sind. In den Ortsbildschutzgebieten sind Eingriffe in die bestehende Bausubstanz mit strengem Massstab zu beurteilen. Ergänzende Neubauten haben sich in die Struktur einzufügen.

Die ÖV-Erschliessungsqualität erfüllt die Mindestanforderungen (ÖV-Güteklasse E) für eine zukünftige Einzonung.

Raumplanungsgesetz

Die Gemeinde Thundorf muss im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Gebiete für eine zukünftige Nutzung (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) bereits im kommunalen Richtplan bezeichnen. Das bezeichnete Gebiet im Ortsteil Lustdorf ist bereits heute auf drei Seiten von Bauzonen umgeben. Durch eine Zuweisung zum Richtplangebiet WMZ erfüllt die Gemeinde den Auftrag des Raumplanungsgesetzes, kompakte Siedlungen zu schaffen.

Kantonaler Richtplan

Da es sich nur bei einem Richtplangebiet um eine neue Festlegung handelt (1.8.3) sind die anderen drei Gebiet im kantonalen Richtplan bereits als Siedlungsgebiet (Festsetzung 1.1 A) klassiert. Zudem liegt das Gebiet 1.8.4 auch innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinie (Festsetzung 1.1 D). Auf drei Seiten ist die Parzelle zudem bereits von Bauzonen umgeben.

7.2.6 Abwägung

Alternativen und Varianten

Bei der Ausscheidung der Richtplangebiete für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen wurden verschiedene alternative Anordnungen geprüft.

1. Erweiterung Richtplangebiet 1.8.1
   Das Richtplangebiet 1.8.1 wird im Rahmen der vorliegenden Revision bereits minimal erweitert. Eine weitere Vergrösserung ist aufgrund der östlich angrenzenden Hochstammobstbäume nicht vorgesehen. Das Gebiet liegt zudem im Gebiet mit Vorrang Landschaft gemäss kantonalem Richtplan.

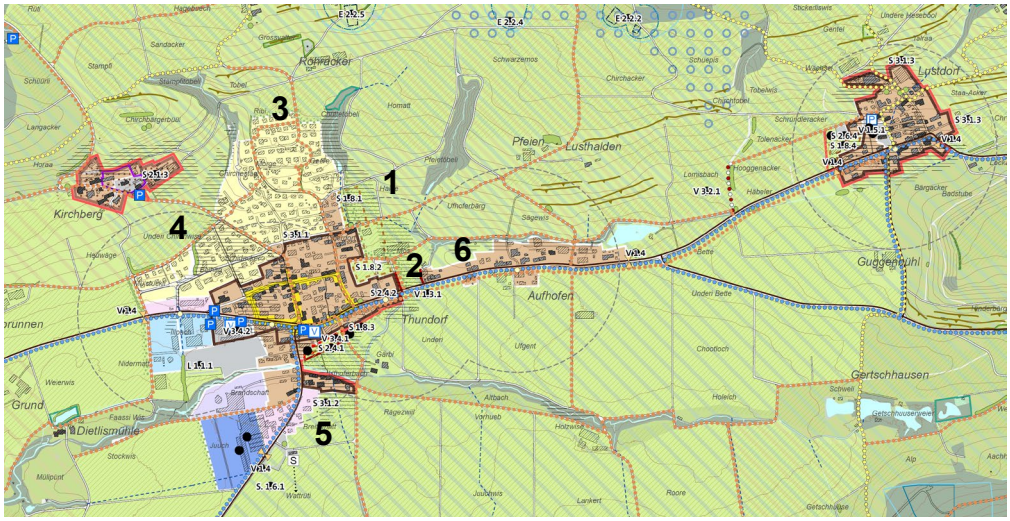
2. Erweiterung Richtplangebiet 1.8.2
   Im Rahmen der vorliegenden Revision wird das Richtplangebiet 1.8.2 verkleinert, um die räumliche Trennung zwischen den Ortsteilen Thundorf und Aufhofen zu erhalten. Das Gebiet liegt zudem im Gebiet mit Vorrang Landschaft gemäss kantonalem Richtplan.

3. Gebiet Ribi / Rohracker (Friedbergstrasse)
   Aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans bezüglich der ÖV-Erschliessung (min. Güteklasse E), welche im Gebiet nicht erfüllt wird, kann an diesem Standort keine Einzonung erfolgen. Das Gebiet liegt zudem im Gebiet mit Vorrang Landschaft gemäss kantonalem Richtplan.

4. Gebiet Underi / Oberi Chirchwies
   Aufgrund des geschützten Ortsbildes von Kirchberg ist eine Erweiterung des Siedlungsgebiets in Richtung von Kirchberg nicht sinnvoll. Das Gebiet liegt zudem im Gebiet mit Vorrang Landschaft gemäss kantonalem Richtplan.

5. Gebiet Breitematt
   Das Gebiet ist heute nur minimal erschlossen und ist mit Einfamilienhäusern bebaut, was einen fliessenden Übergang in die Landschaft sicherstellt. Bei einer zukünftigen Einzonung dürfen jedoch nur Mehrfamilienhäuser erstellt werden. Das Gebiet liegt zudem im Gebiet mit Vorrang Landschaft gemäss kantonalem Richtplan.

6. Aufhofen
   Im Ortsteil Aufhofen gibt es noch eine unbebaute, eingezonte Fläche mit einer dahinterliegenden nicht eingezonten Fläche. Das Gebiet würde sich grundsätzlich für eine zukünftige Einzonung anbiete. Es liegt jedoch im Gebiet mit Vorrang Landschaft gemäss kantonalem Richtplan.



Ausschnitt kommunaler Richtplan

Einhaltung der Grundlagen

Im Rahmen eines ordentlichen und in der Regel regional oder kommunal abgestimmten Verfahrens können die Gemeinden das Siedlungsgebiet, wie es in der Richtplankarte festgesetzt ist, räumlich anders anordnen, unter der Bedingung, dass die Gesamtfläche des Siedlungsgebiets nicht vergrössert wird und dadurch:

a) die Standortqualitäten des Siedlungsgebiets verbessert oder zumindest erhalten werden (insbesondere die Erschliessung mit dem ÖV),
b) raumplanerisch abgestimmte, bessere Lösungen erreicht werden,
c) der Planungsgrundsatz 2.3 A und die Festsetzung 2.3 A eingehalten werden und
d) in der Regel keine grössere Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen
e) (FFF) erfolgt.

Die Festlegung der Richtplangebiete erfolgt gemäss diesen Bedingungen. Es wurden diverse verschiedene Varianten und Alternativen evaluiert. Die gewählten Gebiete erfüllen die Bedingungen an Richtplangebiete am besten, es ist jedoch nicht möglich, bei allen Gebieten alle Bedingungen komplett zu erfüllen. Dies, da Thundorf grossmehrheitlich von Fruchtfolgeflächen sowie einem Gebiet mit Vorrang Landschaft umgeben ist. Da die Gemeinde jedoch gemäss dem kantonalen Richtplan auch kommunale Richtplangebiete festlegen muss, gibt es einen Widerspruch zwischen den verschiedenen Interessen.

Politik

Neben den raumplanerischen Vorgaben müssen auch immer politische Interessen sowie die Interessen der Bevölkerung miteinbezogen werden. Die Gemeinde möchte grundsätzlich in allen Ortsteilen eine Weiterentwicklung ermöglichen. Zum heutigen Zeitpunkt sind in allen Ortsteilen noch unbebaute Grundstücke vorhanden, jedoch jeweils nur noch vereinzelte und keine grösseren Zusammenhängende Flächen. Mit der gewählten Anordnung der Richtplangebiete können in Zukunft, wenn wieder Einzonungen möglich sein sollten, in den beiden Ortsteilen Thundorf und Lustdorf Entwicklungsflächen zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund der schlechteren Erschliessung mit dem ÖV sollen auch in Zukunft in den beiden anderen Ortsteilen Kirchberg und Wetzikon keine Flächen mehr eingezont werden.

Fazit

Bei einer allfälligen Einzonung bei einer nächsten Revision der Nutzungsplanung müssen bei allen festgelegten Richtplangebieten noch mehrere wichtige Punkte beachtet werden.

Aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand, teilweise im Gebiet mit Vorrang Landschaft, auf Furchtfolgeflächen oder im ISOS-Gebiet (Lustdorf) müssen vor einer Einzonung klare Kriterien und Vorgaben für eine Überbauung gemacht werden.

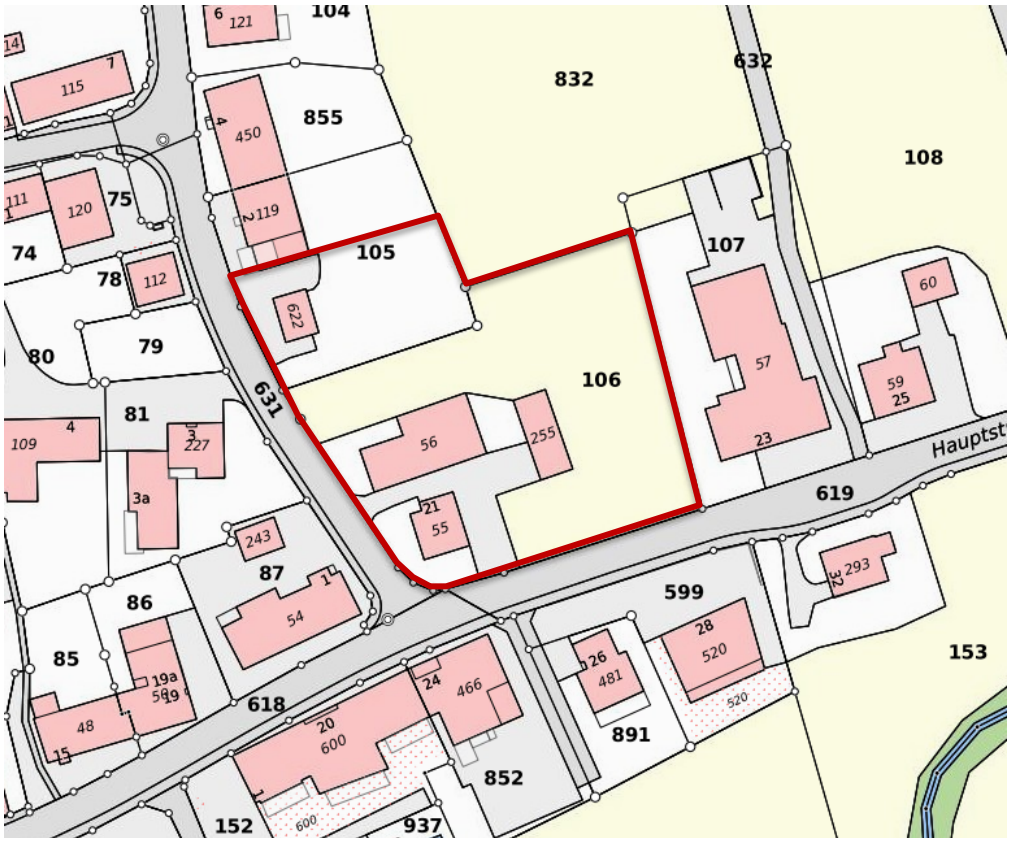
Diese beinhalten eine Gestaltungsplanpflicht mit klaren Vorgaben bezüglich Ausnutzung, maximaler Gebäudehöhe, Freiräume und Siedlungsrandgestaltung sowie Ortsbildschutz. Diese Vorgaben müssen als Grundlage für ein zwingend durchzuführendes qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag o.ä.) vorgegeben werden.

Mit diesen Vorgaben ist der Gemeinderat der Meinung, dass eine Festsetzung der Richtplangebiete WMZ zum heutigen Zeitpunkt an den gewählten Standorten die beste Lösung darstellt.

7.3 Parzellen Nrn. 105 & 106

7.3.1 Parzelle Nr. 106 & Teil Parz. Nr. 105

Die Parzellen Nrn. 105 und 106 liegt an der Haupt- und Friedbergstrasse und ist heute der Dorfzone zugewiesen. Im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie zum Richtplan wurde ein Potenzial zur Innenverdichtung festgestellt und die Parzelle der Strategie «Erneuern» zugewiesen (vgl. Kapitel 4.2.2). Aufgrund der Lage im Ortsbildschutzgebiet und an der Bauzonengrenze wird die Parzelle Nr. 106 sowie der Südteil der Parzelle Nr. 105 mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Damit soll der sensiblen Lage Rechnung getragen werden sowie aus Gründen der Innenverdichtung erreicht werden, dass diese Baupotenzialflächen mit einer gemeinsamen Erschliessung möglichst haushälterisch genutzt und überbaut werden können.



Ausschnitt Amtliche Vermessung mit Parz. Nr. 106 hervorgeheben

Quelle: ThurGIS

7.3.2 Bundesaufgabe

Bei der Festlegung der Innenentwicklungsstrategie im Rahmen der Richtplanung handelt es sich nicht um die Erfüllung einer Bundesaufgabe. Aus diesem Grund wird die Interessenabwägung zum Eingriff ins geschützte Ortsbild (kantonal wertvoll) einstufigen durchgeführt.

7.3.3 Vorliegende Interessen

Raumplanungsgesetz

Die Landschaft der Schweiz ist zu schonen, insbesondere sind Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einzuordnen (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG)

Bund, Kantone und Gemeinde unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG) sowie kompakte Siedlungen zu schaffen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG). Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen, insbesondere sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG).

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan ist im Teil Siedlung das Kapitel Kulturdenkmäler (1.10) betroffen. Die erhaltenswerten Ortsbilder sind in Erscheinung, Substanz und Struktur zu schützen, zu pflegen und zu gestalten.

Im kantonalen Richtplan ist im Teil Siedlung das Kapitel Siedlungsentwicklung nach Innen und Siedlungserneuerung (1.3) betroffen. Der Kanton und die Gemeinden sorgen für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen (Planungsgrundsatz 1.3A). Die Gemeinden weisen die Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen und deren spezifische Eigenschaften in ihren kommunalen Richtplänen aus (Planungsauftrag 1.3B).

7.3.4 Bewertung der Interessen

Raumplanungsgesetz

Einzig aufgrund der Lage an der Bauzonengrenze kommt dieser Artikel aus dem Raumplanungsgesetz zum Tragen, wobei anzumerken ist, dass es sich bei der angrenzenden Parzelle um ein WMZ-Richtplangebiet (S 1.8.2) handelt.

Die Gemeinde Thundorf muss im Rahmen der Ortsplanungsrevision Massnahmen aufzeigen, wie sie die Siedlungsentwicklung nach innen lenken will und dadurch kompakte Siedlungen schafft. Dabei sind brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen prioritär zu verdichten. Dies wird mit der Innenentwicklungsstrategie im Rahmen des Richtplans umgesetzt.

Kantonaler Richtplan

Der Ortsteil Thundorf ist im kantonalen Richtplan als wertvoll bezeichnet. Der kantonale Richtplan hält fest, dass die erhaltenswerten Ortsbilder in Erscheinung, Substanz und Struktur zu schützen, zu pflegen und zu gestalten sind. In den Ortsbildschutzgebieten sind Eingriffe in die bestehende Bausubstanz mit strengem Massstab zu beurteilen. Ergänzende Neubauten haben sich in die Struktur einzufügen. Das Gebiet um die Parzelle Nr. 106 wird mit Erhaltungsziel B klassiert.

Die Gemeinde Thundorf muss im Rahmen der Ortsplanungsrevision Massnahmen aufzeigen, wie sie die Siedlungsentwicklung nach innen lenken will und haushälterisch mit dem Boden umgehen. Dies wird mit der Innenentwicklungsstrategie im Rahmen des Richtplans umgesetzt.

7.3.5 Abwägung

Alternativen und Varianten

Im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie wurde für die Parzelle Nr. 106 die drei Strategien Erhalten, Erneuern und Weiterentwickeln (vgl. Kapitel 4.2.2) geprüft.

Erhalten (Bewahren)

Diese Strategie zielt darauf ab, Gebiete mit wertvoller oder identitätsstiftender Siedlungsstruktur zu erhalten und die vorhandenen Qualitäten mit nur geringfügigen Anpassungen der Baustruktur aufzuwerten. Neben dem Erhalt und der Pflege der Bauten können auch Um- und Ausbauten vorgenommen werden. So können durch den Ausbau des Dachgeschosses oder durch einen Umbau einer ungenutzten Scheune neue Wohnflächen in bestehenden Strukturen geschaffen werden. Diese Strategie wurde für die vorliegende Parzelle verworfen, da es noch grössere ungenutzte Flächen auf der Parzelle gibt.

Erneuern (Aufwerten)

Die Innenentwicklung wird durch massvolle Eingriffe in die Bausubstanz umgesetzt. Denkbar sind beispielsweise Erweiterungen des Wohnraums durch Anbauten oder auch Neubauten, die sich jedoch in die Struktur des Bestandes eingliedern. Diese Strategie wurde gewählt, da es sich dabei um einen Mittelweg zwischen Verdichtung und Ortsbildschutz handelt.

Weiterentwickeln (Ergänzen)

Mit dieser Strategie sollen Gebiete möglichst haushälterisch genutzt werden. Veränderungen der Bau- und Siedlungsstruktur sind möglich und sollen in sinnvollem Masse gefördert werden. Dabei werden technische Nutzungsreserven konsequent genutzt und Baulücken überbaut. Diese Strategie wurde aufgrund der Lage im Ortsbildschutzgebiet verworfen, da dadurch ein zu grosser Eingriff ins Ortsbild entstehen würde.

Einhaltung der Grundlagen

Die Grundlagen (kantonaler Richtplan, Inventare, bestehender Richt- und Zonenplan) wurden bei der Ausarbeitung der Innenentwicklungsstrategie alle beachtet. Es wurden verschiedene Varianten und Alternativen evaluiert. Mit der Festlegung der Strategie "Erneuern" wurde für die Parzelle die beste Variante gefunden. Damit sichergestellt ist, dass sich ein mögliches Projekt in das heutige Ortsbild von Thundorf einfügt, wurde die betroffene Parzelle mit eine überlagernden Ortsbildschutzzone sowie einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Politik

Neben den raumplanerischen Vorgaben müssen auch immer politische Interessen sowie die Interessen der Bevölkerung miteinbezogen werden. Die Gemeinde möchte grundsätzlich in allen Ortsteilen eine Weiterentwicklung ermöglichen. Mit der Festlegung der Strategie «Erneuern» werden die Interessen der Politik sowie der Grundeigentümer am besten umgesetzt.

Fazit

Bei einem allfälligen Projekt auf der Parzelle muss durch die Gestaltungsplanpflicht zwingend ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden, wodurch den kantonalen Fachstellen die Möglichkeit zur Stellungnahme geboten wird. Die Gemeinde kann im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens klaren Vorgaben bezüglich Ausnutzung, maximaler Gebäudehöhe, Freiräume und Siedlungsrandgestaltung sowie Ortsbildschutz machen. Mit diesen Vorgaben ist der Gemeinderat der Meinung, dass er zum heutigen Zeitpunkt die beste Lösung gefunden hat.

8 Verfahren

8.1 Kommunale Richtplanung

8.1.1 Information

Die Richtplanung wurde der Bevölkerung am 22. und 28. September 2020 vorgestellt. Dabei wurde der Richtplan der Bevölkerung vorgestellt inklusive Inhalte der Sofortmassnahmen, die relevant sind für den Zonenplan. Somit wurde die Bevölkerung bereits über die beabsichtigen Anpassungen der Grundnutzung informiert. Im Anschluss wurden Fragen beantwortet und anhand aufgehängter Pläne nochmals detailliert erläutert.

8.1.2 Vernehmlassung

Im Anschluss an die Informationsveranstaltung konnten interessierte Personen im Rahmen der Vernehmlassung des kommunalen Richtplans ihre Eingaben dem Gemeinderat schriftlich einreichen. Die Frist für Eingaben lief bis zum 31. Oktober 2020. Während der Vernehmlassungsfrist sind insgesamt 35 Rückmeldungen eingegangen. Die Hälfte davon bezog sich auf die Potenzialfläche für Windenergie. Der Gemeinderat hat die Eingaben sorgfältig ausgewertet und geprüft. Mit einigen Antragstellern wurden Gespräche geführt.

Nachfolgend werden die wichtigsten Eingaben und ihre Beantwortung kurz zusammengefasst.

- Auszonung Fussballfeld Thundorf: nur die Hälfte soll ausgezont werden, Bedarf besteht weiterhin.
  Antrag wurde umgesetzt
- Div. Erweiterungen des Siedlungsgebietes: Thundorf verfügt über kein Kontingent zur Einzonung von neuem Siedlungsgebiet.
  Alle Einzonungsanträge wurden abgelehnt.
- Zuweisung zum Landschaftsschutzgebiet: In Wetzikon wurde eine Verkleinerung der Zone gefordert im Bereich von baulichen Erweiterungsmöglichkeiten.
  Antrag wurde umgesetzt.
- Zuweisung zur Ortsbildschutzzone: die Zuweisung erfolgt aufgrund des Schutzplans und übergeordnetem Interesse.
  Antrag abgelehnt.
- Grosswindanlagen: Das Potentialgebiet Windenergie wird aus dem kantonalen Richtplan übernommen, die detaillierte Umsetzung erfolgt im Rahmen der Nutzungsplanung.
  Antrag auf Verzicht zur Umsetzung wurde abgelehnt.

Gleichzeitig wird die Richtplanung den Nachbargemeinden und der Regio Frauenfeld zur Vernehmlassung zugestellt.

8.1.3 Vorprüfung

Freigabe

Der Gemeinderat Thundorf hat die Richtplanung am 19. Juli 2022 beschlossen und die Freigabe zur kantonalen Vorprüfung erteilt.

Eingabe

Die Richtplanung wurde dem Amt für Raumentwicklung am 22. Juli 2022 zur Vorprüfung eingereicht. Das Ergebnis der Prüfung wurde mit dem Schreiben vom 12. Dezember 2022 eröffnet. Die Auswertung und die Umsetzung in der Planung sind in der Tabelle im Anhang (Kapitel 10.3) ersichtlich.

8.1.4 Beschlussfassung

Der Gemeinderat hat den kommunalen Richtplan an der Sitzung vom 8. Juli 2024 beschlossen und für die Bekanntmachung freigegeben.

8.1.5 Öffentliche Bekanntmachung

Die Richtplanung wurde gestützt auf §28 PBG vom 9. August bis 28. August 2024 während 20 Tagen öffentlich bekanntgemacht. Die öffentliche Bekanntmachung wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. 32 vom 9. August 2024 publiziert.

8.1.6 Eingaben

Während der Bekanntmachungsfrist gingen 3 Eingaben beim Gemeinderat ein. Diese wurden wir folgt behandelt:

- Streichung Windpotenzialgebiet
  Antrag wurde abgelehnt. Es handelt sich um einen Inhalt des behördenverbindlichen kantonalen Richtplans, der in den kommunalen Richtplan übernommen wird.
- Anpassung Fussballplatz Thundorf zu Sportplatz Thundorf im Richtplantext und Plan
  Antrag wurde abgelehnt, da nur Informationsinhalt.
- Erweiterung Richtplangebiet / Anpassung Siedlungsbegrenzungslinie Matzingerstrasse
  Antrag wurde abgelehnt, widerspricht übergeordnetem Recht.

8.1.7 Genehmigung

Der kommunale Richtplan wird anschliessend vom Gemeinderat ans Departement für Bau und Umwelt zur Genehmigung eingereicht.

8.2 Rahmennutzungsplanung

8.2.1 Information

Die Bevölkerung wurde an der Orientierungsversammlung vom 24. Oktober 2022 über die Revision der Rahmennutzungsplanung informiert.

8.2.2 Vorprüfung

Freigabe

Der Gemeinderat Thundorf hat die Rahmennutzungsplanung am 19. Juli 2022 beschlossen und die Freigabe zur kantonalen Vorprüfung gegeben.

Eingabe

Die Rahmennutzungsplanung wurde dem Amt für Raumentwicklung am 22. Juli 2022 zur Vorprüfung eingereicht. Das Ergebnis der Prüfung wurde mit dem Schreiben vom 12. Dezember 2022 eröffnet. Die Auswertung und die Umsetzung in der Planung sind in der Tabelle im Anhang ersichtlich.

8.2.3 Vernehmlassung

Interessierte Personen konnten im Rahmen der 1. Vernehmlassung (24. Oktober bis 25. November 2022) der Rahmennutzungsplanung ihre Eingaben dem Gemeinderat schriftlich einreichen.

Während der Vernehmlassungsfrist sind insgesamt 6 Rückmeldungen eingegangen. Der Gemeinderat hat die Eingaben sorgfältig ausgewertet und geprüft.

Nachfolgend werden die wichtigsten Eingaben und ihre Beantwortung kurz zusammengefasst.

- Umzonung Kirchgemeindehaus Lustdorf: Anpassung der Fläche
  Antrag wurde umgesetzt
- Einzonung / Umzonung Thundorf: Einzonung zu Wohn- und Arbeitszone resp. Umzonung Landwirtschaftszone zu Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung
  Antrag wurde abgelehnt
- Baureglement: diverse kleiner Anpassungen
  Alle Anträge wurden abgelehnt
- Aufhebung Baulinie: Aufhebung einer Baulinie in Lustdorf
  Antrag wurde abgelehnt

Gleichzeitig wurde eine Vernehmlassung bei den Nachbargemeinden und der Regio Frauenfeld durchgeführt, wobei keine Rückmeldungen eingegangen sind.

Aufgrund des Entscheids der Gemeindeversammlung vom 27. April 2023 wurde das Baureglement um eine Vorschrift zu Grosswindanlagen ergänzt. Diese Vorschrift wurde der Bevölkerung vom 10. bis 31. Mai 2024 zur Mitwirkung vorgelegt. Dabei sind insgesamt zwei Rückmeldungen eingegangen. Der Gemeinderat hat die Eingaben sorgfältig ausgewertet und geprüft.

8.2.4 Beschlussfassung

Der Gemeinderat hat die neue Rahmennutzungsplanung bestehend aus Baureglement und Zonenplan an der Sitzung vom 8. Juli 2024 beschlossen und für das Rechtsverfahren freigegeben.

8.2.5 Auflage

Die Rahmennutzungsplanung wurde gestützt auf §29 PBG vom 9. August bis 28. August 2024 während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. 32 vom 9. August 2024 publiziert.

8.2.6 Einsprachen

Während der 1. Auflagefrist ging keine Einsprache beim Gemeinderat ein.

8.2.7 Urnenabstimmung

Die Rahmennutzungsplanung wurde am 24. November 2024 an der Urnenabstimmung von den Stimmberechtigten mit 51.4 % Nein-Stimmen bei einer Stimmbeteiligung von 74.1 % abgelehnt.

Aufgrund der abgelehnten Ortsplanung hat der Gemeinderat das Abstimmungsresultat analysiert und ist zum Schluss gekommen, dass die Ablehnung wohl aufgrund der gleichzeitigen Urnenabstimmung zum Teilzonenplan Windenergie erfolgt ist und Gegner der Windenergie zweimal NEIN gestimmt hatten. Daher hat er beschlossen, mit unveränderten Inhalten an Zonenplan Baureglement und nur geringfügig abgeändertem Planungsbericht nochmals eine Mitwirkung durchzuführen. Die Vernehmlassung ermöglicht es dem Gemeinderat zu überprüfen, ob er die Lage richtig eingeschätzt hat.

8.2.8 2. Vernehmlassung

Interessierte Personen können im Rahmen der 2. Vernehmlassung vom 25. Februar bis 23. März ihre Eingaben dem Gemeinderat schriftlich einreichen.

Während der Vernehmlassungsfrist sind insgesamt sechs Rückmeldungen eingegangen. Der Gemeinderat hat die Eingaben sorgfältig ausgewertet und geprüft.

Nachfolgend werden die wichtigsten Eingaben und ihre Beantwortung kurz zusammengefasst.

- Mehrere Eingaben zum kommunalen Richtplan
  Der kommunale Richtplan wurde bereits öffentlich bekanntgemacht und war daher nicht Teil der 2. Mitwirkung.
- Beibehaltung der Umgebungsschutzzone Ooterewis
  Antrag wurde abgelehnt
- Mehrere Fragen zur Einführung von Naturschutzzonen im Wald und Gewässer
  Verfahrensfragen wurde alle beantwortet
- Anpassung von Baureglementsvorschriften in der Dorfzone
  Alle Anträge wurden abgelehnt
- Anpassung von Baureglementsvorschriften in der Erhaltungszone

Der Gemeinderat hat nur sehr geringen Spielraum bei den Vorschriften zur Erhaltungszone und kann die gewünschten Anpassungen daher nicht umsetzen.

- Mehrere Fragen zur Gestaltungsplanpflicht Mülstückli
  Fragen wurden alle beantwortet
- Umzonungsanliegen im Gebiet Brandschaft
  Antrag wurde abgelehnt

8.2.9 2. Beschlussfassung

Der Gemeinderat hat die neue Rahmennutzungsplanung bestehend aus Baureglement und Zonenplan an der Sitzung vom 20. Mai 2025 beschlossen und für das Rechtsverfahren freigegeben.

8.2.10 2. Auflage

Die Rahmennutzungsplanung wird gestützt auf §29 PBG vom 13. Juni bis 3. Juli 2025 während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage wird im kantonalen Amtsblatt Nr. 24 vom 13. Juni 2025 publiziert.

8.2.11 Einsprachen

Während der Auflagefrist gingen … Einsprachen beim Gemeinderat ein. Diese wurden wir folgt behandelt:

- …
- …

8.2.12 2. Urnenabstimmung

Die Rahmennutzungsplanung wird am 28. September 2025 an der Urnenabstimmung den Stimmberechtigten vorgelegt.

8.2.13 Genehmigung

Anschliessend wird dir Rahmennutzungsplanung dem DBU zur Genehmigung eingereicht.

9 Windenergiegebiet

9.1.1 Entwicklung erstes Windprojekt mit 8 Anlagen

Nach der Annahme der Richtplanänderung «Windenergie» durch den Grossen Rat des Kantons Thurgau haben die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ) im Oktober 2021 die Öffentlichkeit über ihre Absicht informiert, dass auf dem östlichen Wellenberg auf dem Gebiet der Gemeinde Thundorf geplante Windprojekt weiterzuverfolgen. In einem weiteren Schritt hatte EKZ im Dialog mit verschiedenen Anspruchsgruppen Standortvarianten für die Windenergieanlagen ausgearbeitet. Nach Abschluss des Vorprojekts Mitte Juni 2022 konnten die Bevölkerung der Gemeinde Thundorf sowie die Nachbargemeinden in einer öffentlichen Mitwirkung zur Anpassung der Thundorfer Rahmennutzungsplanung (mit neuen Windenergiezonen) sowie zum Entwurf des Gestaltungsplans und dem aktuellen Stand der Umweltverträglichkeitsprüfung Stellung nehmen.

9.1.2 Thundorfer Stimmbevölkerung befürwortet Mindestabstand von 850 Metern

Ende 2022 hat ein Teil der Thundorfer Bevölkerung eine Abstimmung zur Frage verlangt, ob das Baureglement der Gemeinde mit einer Mindestabstandsregel von 850 Metern zwischen Windenergieanlagen und bewohnten Gebäuden ergänzt werden soll. Daraufhin hat der Gemeinderat einen Projektstopp beschlossen bis zur Abstimmung über diese Forderung. Obwohl EKZ bis zur Abstimmung ein neues Layout (6 Anlagen) mit deutlich grösseren Abständen entwickelt hatte, wurde die Mindestabstandsforderung am 27. April 2023 durch die Thundorfer Stimmbevölkerung deutlich angenommen. EKZ hat die Projektierung daraufhin sistiert.

9.1.3 Thundorfer Stimmbevölkerung beschliesst, über das Windprojekt separat abzustimmen

Dieser Entscheid der Gemeindeversammlung vom 16. Januar 2023 bedeutete, dass die neuen Windenergiezonen nicht im Rahmen der Gesamtrevision neu eingeführt werden konnten, sondern mittels einer Teilzonenplanrevision separaten zur Abstimmung gelangen sollten. Der Kanton stimmte diesem Vorgehen zu.

9.1.4 Entwicklung zweites Windprojekt mit 3 Anlagen

Nach Abschluss der Analyse der neuen Rahmenbedingungen haben das Elektrizitätswerk des Kantons Thurgau (EKT) und EKZ im Herbst 2023 entschieden, das Windprojekt unter der Trägerschaft der neu gegründeten Wellenberg Wind AG gemeinsam neu zu lancieren.

Mitte Dezember 2023 hat die Wellenberg Wind AG das neue Layout präsentiert. Bei der Standortwahl der drei Windenergieanlagen hat das Projektteam den von der Bevölkerung vorgegebenen Abstand von 850 Metern zu bewohnten Gebäuden eingehalten.

Die neuen Windenergiezonen wurden in einem Teilzonenplanverfahren erarbeitet, bestehend aus Teilzonenplankarte mit neuen Windenergiezonen, Ergänzung des Baureglements mit Artikeln zur Windenergie und Planungsbericht. Um vollständige Transparenz herzustellen, wurden parallel dazu der Gestaltungsplan Windenergie erarbeitet mit detaillierteren Angaben zu Bau und Betrieb der Anlagen, bestehend aus einem Gesamtplan mit Infrastrukturanlagen und

Detailplänen je Standort sowie Sonderbauvorschriften zu Bau, Betrieb und Rückbau und zugehörigem Planungsbericht. Zudem wurden bereits Strassenbauprojektpläne sowie Baugesuchsunterlagen für die Bauten und Anlagen und Baugesuche erarbeitet.

9.1.5 Verfahren bis Urnenabstimmung

Die Unterlagen zum Windprojekt Wellenberg wurden im März 2024 in die kantonale Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der Vorprüfung wurden weitere Anpassungen vorgenommen. Nach den Sommerferien 2024 fand die öffentliche Auflage aller Planungsinstrumente statt:

- Teilzonenplanänderung Windenergie
- Gestaltungsplan Windenergie
- Baugesuch Windenergieanlagen und Schaltstation
- Strassenprojekt Zufahrtsstrasse
- Gewässerraumfestlegung Chirchtobelbach (aufgrund Linienführung der Zufahrtsstrasse entlang des Chirchtobelbachs)
- Umweltverträglichkeitsbericht (UVP)

Am 24. November 2024 erfolgte zeitgleich die Urnenabstimmung zur Gesamtrevision der Ortsplanung sowie zur Teilzonenplanänderung Windenergie.

9.1.6 Projektabbruch nach negativem Entscheid der Stimmbevölkerung

Die Bevölkerung hat sowohl die Gesamtrevision als auch die Teilzonenplanänderung Windenergie abgelehnt.

Das Windprojekt Wellenberg kann aufgrund der fehlenden Zustimmung zum Teilzonenplan Windenergie und damit der fehlenden rechtlichen Grundlage (neue Windenergiezone) nicht umgesetzt werden.

Die Wellenberg Wind AG hat das Projekt aufgegeben.

10 Anhang

10.1 Übersicht Grundlagen

Die nachfolgende Liste zeigt die potenziell relevanten Grundlagen der Ortsplanung auf. Sie ist als Übersicht über die Triage zu verstehen und dient der Kontrolle über die verwendeten Grundlagen.

10.1.1 Nationale Grundlagen

	Relevant	Verweis/ Hinweis/ Stand	Kapitel
Sachplan Fruchtfolgeflächen	X	Im kantonalen Richtplan berücksichtigt.	2.3.3
Konzepte Windenergie	X	Im kantonalen Richtplan berücksichtigt.	2.3.5
Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)	X		2.2.1
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)	X		2.2.2
Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	X	Im kantonalen Richtplan berücksichtigt.	2.3.2

10.1.2 Kantonale | Regionale Grundlagen

	Relevant	Verweis/ Hinweis/ Stand	Kapitel
Kantonale Richtplanung	x	Stand Oktober 2021	2.3
Agglomerationsprogramm	x	Stand Oktober 2016	2.4.1
Planungs- und Baugesetz	x	Stand 01. April 2022	
Fruchtfolgeflächen	x	Im kantonalen Richtplan berücksichtigt.	2.3.3
Grundwasserschutzkarten	x		6.1.2
Naturgefahrenkarten	x	Im kantonalen Richtplan berücksichtigt.	2.3.2
Fuss-, Wander- und Radwegpläne	x		4.4
Archäologische Schutzobjekte / -gebiete	x	Im kantonalen Richtplan berücksichtigt.	2.3.2

10.1.3 Kommunale Grundlagen

	Relevant	Verweis/ Hinweis/ Stand	Kapitel
Leitbilder	X	Stand Oktober 2015	2.5.1
Kommunale Richtpläne	X	Stand 2006	2.5.2
Schutzplan	X	Stand März 2022	2.5.3 / 6.6
Kulturinventar	X	Stand März 2022	2.5.3 / 6.6
Naturinventar	X	Stand März 2022	2.5.3 / 6.6
Landschaftsplan / Landschaftsentwicklungskonzepte LEK	X	Im kantonalen Richtplan berücksichtigt.	2.3.3
Zonenpläne	X	Stand 2006 mit Aktualisierungen bis 2022	2.5.2
Baureglement	X	Stand 03.10.2017	2.5.2
Übersicht über den Stand der Erschliessung	X	Raumplus Thurgau 2018	2.5.6
Übersicht über die Sondernutzungspläne	X	ÖREB-Kataster	2.5.4
generelle Entwässerungsplanung (GEP)	X		4.5.3
Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP)	X		4.5.3
Strassen-Lärmbelastungskataster	x		6.1.2

10.2 Vernehmlassung Richtplanung

Die folgende Zusammenstellung zeigt die Auswertung der eingegangenen Einwände mit raumwirksamen Änderungen in der Richtplanung:

- Ehemalige Pfarrhaus Lustdorf: Umzonung von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu Dorfzone
  Antrag wird zugestimmt
- Verbleib eines Teils der Parzelle Nr. 2430 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
  Antrag wird zugestimmt
- Einzonung Richtplangebiet Thundorf – Oberdorf | Schidacker
  Antrag wird abgelehnt, kein Guthaben für Einzonung
- Umzonung Teil Arbeitsgebiet Illpach in Mischzone
  Antrag wird abgelehnt (Erhalt Arbeitszonenfläche)
- Überarbeitete Schutzplan Kultur muss in Richtplan einfliessen
  Antrag wird zugestimmt, war bereits so geplant
- keine Landschaftsschutzzone auf Parzelle Nr. 1059
  Antrag wird abgelehnt, da Teil des BLN-Gebiets
- keine Landschaftsschutzzone auf Parzellen Nrn. 2288 und 2290
  Antrag wird abgelehnt, da gemäss rechtskräftigem Zonenplan Stand 2007 bereits heute in der Landschaftsschutzzone
- Reservezone auf Parzelle Nr. 2374
  Antrag wird abgelehnt, da es keine Reservezonen mehr gibt
- Erweiterung des Strukturerhalts auf alle Bauten in Rüti
  Antrag wird zugestimmt
- Parzelle Nr. 166 der Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung Tierhaltung auf Vorrat zuzuweisen
  Antrag wird abgelehnt, da keine Einzonung auf Vorrat zulässig ist
- Die Einwände zur Erstellung von Grosswindanlagen werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat Thundorf hat sich bereits mehrmals als Befürworter von Windenergieanlagen auf dem Gemeindegebiet ausgesprochen. Damit wird der Energiestrategie des Bundes gefolgt und ein Beitrag zur nachhaltigen Energiegewinnung geleistet. Der Kanton Thurgau möchte das Potenzial für Windenergie ebenfalls nutzen. Der Standort Thundorf ist gestützt auf die «Windpotenzialstudie Kanton Thurgau» vom 10. September 2014 festgelegt worden.
  Der Gemeinderat beschreitet weiterhin den Weg zur Festsetzung entsprechender planungsrechtlicher Grundlagen und hält am Potenzialgebiet Windenergie fest. Im Rahmen der öffentlichen Auflage des Zonenplans kann dagegen Einsprache erhoben werden.

10.3 Auswertung Vorprüfung Richtplanung / Rahmennutzungsplanung

- Durch die geplante Umzonung darf keine Veränderung der im Generellen Entwässerungsplan (GEP) festgeschriebenen Abflusskoeffizienten erfolgen.
  Umzonungen führen zu keiner Mehrnutzung der Fläche, daher wird auf eine Überprüfung verzichtet.
- Die Erfüllung der FFF-Qualitätskriterien der ausgezonten Flächen ist mittels eines bodenkundlichen Gutachtens zu belegen.
  Auf die Einzonung / Auszonung wird verzichtet, daher ist keine FFF Kompensation notwendig.
- Sämtliche Grundwasserschutzzonen sind gemäss aktuellem Wissensstand in den Richtplan einzutragen. Für die pendenten öffentlich-rechtlichen Schutzzonenausscheidungen ist in den Massnahmenblättern des Richtplantexts je Zone eine Festlegung aufzunehmen. Der Realisierungszeitraum ist auf «kurzfristig» anzusetzen.
  Geplante und festgesetzte Grundwasserschutzzonen wurden im Richtplan aufgenommen. Alle Grundwasserschutzzonen werden im Massnahmenblatt separat als kurzfristige Massnahme nummeriert
- Die überlagernde Gefahrenzone ist im Zonenplan darzustellen.
  Die Gefahrenzonen werden im Zonenplan (schwarze Schraffur) dargestellt
- Im Kapitel Bundesvorgaben im Planungsbericht sind Aussagen zum IVS-Objekt von nationaler Bedeutung zu machen. Ob und wie das IVS im Rahmen der derzeit ebenfalls überarbeiteten Schutzplan zu berücksichtigen wäre, wäre dort zu klären.
  Wird im Planungsbericht und Situationsplan in der Richtplanung ergänzt.
- Im Planungsbericht nicht als archäologische Fundstelle erwähnt, wird die Burgruine Spiegelberg, die zwar hart auf der Grenze liegt, deren Hauptanlage aber noch auf dem Boden der Gemeinde Thundorf liegt; diese ist aber im neuen Entwurf des Zonenplanes eingetragen.
  Im Planungsbericht wird die Burgruine Spiegelberg aufgeführt.
- Gemäss Festsetzung 2.4 A des Kantonalen Richtplans müssen die im Anhang A5 aufgeführten, noch nicht ausreichend geschützten Gebiete durch die Gemeinden resp. den Kanton gesichert werden.
  Neue Naturschutzzonen im Zonenplan: Baholzweiher, Grube Bietenhart, Weiher Hochmatt, Getschhuserweiher, Parz. 592, Parz. 2002
- Ergänzung des Planungsberichts Kapitel 3.2.1 mit der Bedeutung der Kulturlandschaft für die Nahrungsmittelproduktion
  Planungsbericht wird ergänzt / umformuliert
- Empfehlung: Auf die Richtplanänderungen R1-R4 sei zu verzichten, da diese nachteilig für die Landwirtschaft ist.
  Im Planungsbericht wird die Interessenabwägung für die Verlagerung der Richtplanflächen ergänzt.
- Im BauR sollen auf die ausformulierten Vorschriften des PBG / PBV verzichtet werden.
  Die ausformulierten Vorschriften dienen als Lesehilfe und wurden von der Bevölkerung im Rahmen der Mitwirkung positiv aufgenommen. Der Gemeinderat hält daran fest.

- Div. kleinere redaktionelle Anpassungen am Baureglement.
  werden umgesetzt
- Art. 28 Mindesthöhe für Hecke definieren bei Abstandsverminderung Schwimmbecken
  Mindesthöhe 1.2 m im Art. 28 des Baureglements wird festgeschrieben
- Im Richtplantext zum Richtplangebiet R4 zusätzlich zur Gestaltungsplanpflicht auch qualitätssichernde Massnahmen (bspw. Varianzverfahren) vorschreiben.
  Varianzverfahren wird für Richtplangebiet R4 (Ooterewis) vorgeschrieben
- Antrag, dass für das Richtplangebiet in Lustdorf eine objektive Interessenabwägung nach Art. 3 RPV, inklusive Prüfung von alternativen Standorten, durchgeführt wird.
  An allen RP-Gebieten wird festgehalten und eine GP-Pflicht und Pflicht für ein qualifiziertes Verfahren festgeschrieben. Es wird eine Interessenabwägung durchgeführt.
- Parzelle Nr. 106 soll der Innenentwicklungsstrategie «Erhalten (Bewahren)» zugewiesen oder teilweise in eine Freihaltezone umgezont werden.
  Es wird eine Interessenabwägung durchgeführt. Parz. Nr. 106 & teilweise Nr. 105 mit GP-Pflicht überlagern.
- Für Parzelle Nr. 2204 soll zwecks Ortsbildschutz eine Gestaltungsplanpflicht erlassen werden und weitere qualitätssichernde Massnahmen sind zu prüfen.
  GP-Pflicht wird umgesetzt.
- Die Baureglementbestimmungen zur Ortsbild- und Umgebungsschutzzone soll so angepasst werden, dass sie die Erhaltung der Substanz in den Ortsbildern sicherstellen können. Vorlage wurde mitgeliefert, diese könnten für Dorf-zone oder neue Schutzzone nach Art. 17 RPG ergänzt werden. Gleichwertige alternative Regelungen sind ebenfalls möglich.
  Die Baureglementsbestimmungen zu Ortsbild- und Umgebungsschutzzone werden angepasst. Auf die Überlagerung Wetzikon wird verzichtet, die Überlagerung Thundorf wird reduziert und an den Überlagerungen Kirchberg und Lustdorf wird festgehalten.
- Die im Art. 35 festgehaltene Einpassungsbestimmungen sollen präzisiert und verschärft werden, damit sie die Erhaltung der Ortsbilder beziehungsweise die Einpassung von baulichen Massnahmen gewährleisten können.
  Art. 35 im Baureglement wird präzisiert und verschärft
- Artikel 36 soll mit Vorschriften zur Materialisierung und Farbgebung der Dächer ergänzt werden, die sich am Bestand in den Ortsbildgebieten orientieren.
  Nicht umsetzen
- Das Baugebiet von Thundorf muss überprüft werden, ob alle Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen liegen. An Orten, wo dies nicht der Fall ist, müssen bis zur öffentlichen Auflage Baugesuche eingefordert werden.
  Überprüfen der Siedlungsränder und Einforderung nachträgliche Baugesuche bei Feststellung von Verstossen.
- Das Gebiet Mülstückli muss weiterhin mit einer GP-Pflicht überlagert werden, da dies eine Bedingung für die Einzonung war.
  Zonenplan anpassen

- Die Einzonung der öffentlichen Zone für Werkhof und Feuerwehr kann ohne konkretes Projekt nicht genehmigt werden. Zudem ist eine Interessenabwägung notwendig. Auch sind alternative Standorte zu prüfen.

  Verzicht auf Einzonung
- Die Zuweisung der Kleinsiedlung Oberrüti zu einer Erhaltungszone macht zum jetzigen Zeitpunkt keinen Sinn, da bis auf ein Gebäude alle noch landwirtschaftlich genutzt werden.

  Erhaltungszone wird belassen, diese wurde beantragt und ist gemäss KRP möglich. Die Abgrenzung wird enger um die Gebäude gefasst.

10.4 Auswertung Mitwirkung Rahmennutzungsplanung

- Anpassung der Grundstücksgrösse (Parz. Nr. 2204) gem. Plan (30 m x 25 m = 750 m^2, anstelle 30 m x 20 m = 542 m^2) für die Erstellung eines Carports
- *Die Fläche wird wie gewünscht vergrössert. Vor baulicher Veränderung am Pfarrhaus muss ein Gestaltungsplanverfahrens durchgeführt werden. Faktisch ist somit die Erstellung eines Carports erst möglich, wenn die Kirchgemeinde ein Projekt hat respektive einen Gestaltungsplan erarbeitet über das ganze Areal.*
- Gesamte Parzelle Nr. 109 in Dorfzone einzonen oder Wohnhaus in Dorfzone und Schweinestall in Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Tierhaltung (LwbNT)
- *Das Wohnhaus liegt in einem Richtplangebiet. Die Gemeinde hat jedoch Einzonungskontingent für WMZ. Zudem müssten zuerst die Flächen westlich des Gebäudes eingezont werden, es darf keine „Briefmarkenzone" entstehen. Bei Einzonungen ist ein Anschluss ans Baugebiet zwingende Voraussetzung. Eine Umzonung in eine LwbNT kann nur auf ein konkretes Projekt hin erfolgen, der Bedarf ist mit dem ARE, Bauen ausserhalb Bauzone zu klären. Entsprechende Nachweise sind einzureichen. Die Anforderungen für neue LwbNT sind sehr hoch, es muss eine Bündelung mehrerer Betriebe stattfinden, ist hier nicht der Fall. Die Einzonung ist zum heutigen Zeitpunkt chancenlos und wird abgelehnt.*
- Auf die Einführung von der Geschossflächenziffer in der Masstabelle vom Art. 5 in der Dorfzone ist zu verzichten. Auf die Einführung vom Art. 21, Abs. 4; «Der Gemeinderat kann zur besseren Beurteilung zulasten der Gesuchstellenden ein Fachgutachten einholen.» ist zu verzichten. Auf die Einführung vom Art. 35, Abs. 2; «Bei Projekten, die aufgrund des Ortsbildes besondere Anforderungen zu erfüllen haben, kann der Gemeinderat zu Lasten des Gesuchstellenden ein Fachgutachten einholen.» ist zu verzichten. Der Art. 36, Abs. 2 ist wie folgt zu ändern; «Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden. Giebellukarnen und Schleppgauben dürfen gesamthaft ½ der Gebäudelänge, ~~der einzelne Bauteil 2.5m Breite~~ nicht überschreiten. Auf dem gleichen Dach ist jeweils nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.» Auf die Limitierung der Dachflächenfenster in Art. 36, Abs. 3 ist zu verzichten.
- *Die GFZ für Dorfzone ist so gewählt, dass die Bauten gut ins Dorfbild passen und trotzdem genügend nutzbare Fläche zulassen. Ohne GFZ sind massive Bauten zulässig, welche sich nicht ins Ortsbild einfügen. Deshalb wird an der GFZ für die Dorfzone festgehalten. Um die Qualität in Ortsbildschutzzonen zu gewährleisten ist ein Fachgutachten in gewissen Fällen sehr hilfreich. Der Absatz wird so beibehalten, da es sich dabei um eine Vorgabe des kantonalen Amtes für Denkmalpflege handelt.*

Die Vorschriften zu den Dachaufbauten dienen dazu, die vorhandene Dachform (Schrägdach) nicht durch zu grosse Dachaufbauten zu umgehen und damit das Ortsbild zu stören. Der Absatz wird so beibehalten, da es sich dabei um eine Vorgabe des kantonalen Amtes für Denkmalpflege handelt. Die maximale Grösse von Dachfenstern hat zum Ziel, keine zu grosse isolierte und störende Einschnitte in der geschützten Dachlandschaft zu erhalten. Der Absatz wird so beibehalten, da es sich dabei um eine Vorgabe des kantonalen Amtes für Denkmalpflege handelt.

- Einzonung von 3'100m^2 der Parzelle Nr. 93 oder Bewilligung für einen Teerbelag für Flurstrasse.
- *Die Gemeinde Thundorf hat kein Einzonungsguthaben. Daher ist eine Einzonung des Richtplangebiets heute nicht möglich. Der Antrag wird abgelehnt, das Grundstück wird nicht eingezont. In der Landwirtschaftszone sind keine Teerstrassen möglich.*
- Baulinie Parz. Nr. 2216 aufheben
- *Die Baulinie auf der Parzelle wurde mit Regierungsratsbeschluss Nr. 834 vom 30. April 1978 erlassen und ist immer noch in Kraft. Diese Baulinien wurden aus ortsbaulichen Gründen erlassen, um eine Platzsituation im Kreuzungsbereich der Frauenfelderstrasse mit der Kirch- sowie Guggenbühlstrasse zu sichern und die Stellung der Bauten bewusst in der heutigen Form zu belassen. Mit diesem Baulinienplan werden deshalb auch die Ziele des ISOS umgesetzt. Der Gemeinderat hat aus diesen Gründen beschlossen, den Antrag auf Aufhebung der Baulinie abzulehnen.*
- Gemäss Abstimmung an der Gemeindeversammlung vom 27. April 2023 muss ein Mindestabstand von 850 m zu bewohnten Gebäuden eingehalten werden. Der Abstand wird im neuen Projekt vom Zentrum des Mastes aus, hin zur Aussenfassade des nächsten bewohnten Gebäudes gerechnet. Jedoch ist der Mast nicht der äusserste Punkt des Bauwerkes der WEA. Es gilt, den Abstand vom äussersten Punkt der WEA, also von der Rotorspitze aus zu rechnen und von dort aus die 850 m Mindestabstand einzuhalten. Die drehenden Rotorblätter der geplanten Windenergieanlage beschreiben eine Kugel mit einem Volumen von rund 3'000'000 m^3 (drei Millionen Kubikmeter!). Diese Kugel ist nebst Mast und Gondel Bestandteil der Windenergieanlage und daher in die Abstandsregel miteinzubeziehen. Wenn von einer Windenergieanlage gesprochen wird, bezieht sich die Vorstellung auf das gesamte im Betrieb befindliche Gebilde und nicht nur auf den Mast. Bitte überprüfen Sie die Abstände der WEA (Aussenfassade nächstes Gebäude zu WEA äusserster Punkt Rotorblätter). Falls die 850 m nicht eingehalten sind, ist das Projekt entsprechend zu korrigieren.
- *Der Wortlaut des Baureglementsartikels muss die Anforderungen an einen Gesetzestext erfüllen und daher den übergeordneten Rechtstiteln entsprechen: Planungs- und Baugesetz PBG; RB 700 Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV; RB 700.1). Die Definition der Messweise wurde dabei so gewählt, dass die Begriffe der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe entsprechen (IVHB, RB 700.2) und für alle möglichen Anlagetypen anwendbar sind. Die in der PBV oder der IVHB definierten Baubegriffe und Messweisen sind zwingend, d.h. für die Gemeinde verbindlich und in kommunalen Erlassen nicht abänderbar. Es geht im Auftrag der Gemeindeversammlung um den Schutz vor Lärm und Immissionen, die Initianten haben betont, dass sie den Windpark nicht verhindern wollen. Somit muss eine Abstandsdefinition formuliert werden zum Schutz von Bauten mit*

lärmempfindlichen Räumen. Diese hat sich an die Definitionen der Lärmschutzverordnung zu halten (LSV, SR 814.41). Windenergieanlagen sind keine Bauten und somit sind im Gesetz noch keine baurechtlichen Definitionen vorhanden. Die Messweise muss baurechtlich eindeutig definiert sein, unter Berücksichtigung, dass Windenergieanlagen in stark geneigtem Gelände zu liegen kommen können. Um die Messweise zu vereinfachen, soll derselbe Punkt zur Anwendung kommen, wie für die Definition der Gesamthöhe: Der Koordinatenpunkt im Zentrum des Mastes auf dem massgebenden Terrain. Da der Mastdurchmesser je nach Anlagetyp variieren kann und zum Zeitpunkt des Rechtsverfahrens zur Zonenplanänderung oder dem Gestaltungsplan noch nicht bekannt ist, wäre beispielsweise eine Definition am Aussenrand des Mastes nicht praxistauglich. Ebenso wenig wären rotierende Anlageteile wie Rotorblätter geeignet zur Festlegung des Abstands. Einzig der Koordinatenpunkt im Zentrum des Mastes ist zum Vornherein bekannt und dient als Zentrum der ortsfesten Anlage (Mast/Turm) als exakter Punkt zur Abstandsmessung. Die Koordinaten des Zentrums der Windenergieanlagen sind zum Zeitpunkt der Zonenplanänderung bekannt.

- Es ist völlig sinnlos über eine Abstandsvorschrift zu diskutieren, solange der Kanton diese aufheben kann. Was in Thundorf fehlt ist ein verbindlicher Perimeter für den Windpark in Form eines Richt- oder Zonenplans, welcher die Ausdehnung und die Anzahl der Windturbinen langfristig und verbindlich begrenzen würde. Die Raumplanung hat völlig versagt. Am Anfang steht das Bauvorhaben eines Investors. Dieser liefert dem Kanton alle Grundlagen für ein Projekt und der Kanton erlässt wunschgemäss drei Windprojektzonen. Dann bezieht das Planungsbüro der Gemeinde das Vorprojekt vom Investor und verankert diese im Gestaltungsplan inkl. Sonderbauvorschriften und im Zonenplan inkl. Baureglement. Die Raunplanung steht im Dienst zweier Konzerne, die Gewinne wittern.
- *Der rechtsverbindliche Perimeter für die Planung und Umsetzung von Windenergieprojekten ist im kantonalen Richtplan (Windenergiegebiet Kapitel 4.2c) festgelegt, der entsprechenden Richtplanänderung wurde vom Grossen Rat zugestimmt, der Bundesrat hat diese genehmigt. Der kantonale Richtplan ist behördenverbindlich, womit die Gemeinde Thundorf diesen Perimeter im kommunalen Richtplan in der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung übernommen hat. Der Gemeinderat muss sich bei an ihn von Investoren herangetragenen Projekten an die Vorgaben des kantonalen Richtplans halten und die kommunalen Planungsinstrumente anpassen. Das wird mit der Teilzonenplanänderung umgesetzt, die gemäss Vorgaben des Kantons eine überlagerte Gestaltungsplanpflicht aufzuweisen hat. Somit hat der Gemeinderat der Bevölkerung einen Gestaltungsplan vorzulegen, der die Details des Windparks Wellenbergs regelt.*

11 Beilagen

11.1 Änderungsplan zum Richtplan

11.2 Richtplanänderungstabelle

11.3 Änderungsplan zum Zonenplan

11.4 Zonenplanänderungstabelle

11.5 Änderungsdokument zum Baureglement