



Revision Ortsplanung

Planungsbericht



Projekt Nr. 916.10

Datei: Planungsbericht.docx

Änderung	Entwurf	gezeichnet	kontrolliert	Datum
	pme		bbi	03.04.2019
pme				08.09.2020
pme/bbi				05.05.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Organisation	1
1.1 Zielsetzung	1
1.2 Planungsablauf	1
1.3 Planungsorganisation	2
2. Ausgangslage	3
2.1 Übergeordnete Planung	3
2.2 Bestehende Ortsplanung	4
2.3 Planungsinstrumente der vorliegenden Ortsplanungsrevision	5
2.4 Bevölkerung und Soziales	6
2.5 Wirtschaft und Arbeit	8
2.6 Bauen und Wohnen	9
2.7 Verkehr	11
3. Kantonale Vorgaben	13
3.1 Richtplankarte	13
3.2 Zukunftsbild Thurgau	14
3.3 Siedlung	14
3.4 Landschaft	18
3.5 Verkehr	18
3.6 Fakten und Handlungsbedarf	19
4. Leitsätze der Ortsplanungsrevision	20
5. Räumliches Konzept	20
6. Richtplan	21
6.1 Darstellung	21
6.2 Aufhebungen ehemaliger Richtplaninhalte:	21
6.3 Inhalte des neuen kommunalen Richtplans	21
7. Zonenplan	23
7.1 Kleinsiedlungen	23
7.2 Bauzonen	23
7.3 Landwirtschaft-, Schutzzonen, überlagernde Zonen	25
8. Flächenbilanz Bauzonen und Richtplangebiete	25
8.1 Richtplangebiete	25
8.2 Bauzonen	25
9. Baureglement	26
10. Schutzplan Natur- und Kulturobjekte	28
10.1 Kulturobjekte	28
10.2 Naturobjekte	29
11. Zielerreichung und Interessenabwägung	29
11.1 Umsetzung kantonale Vorgaben	29
11.2 Verfügbarkeit Bauzonen	30
11.3 Erreichung Mindestdichten	30

11.4	Fruchtfolgeflächen	30
11.5	Abstimmung auf Nachbargemeinden	30
11.6	Nachweis Lärmschutz Bahn und Strasse (LSV)	30
11.7	Berücksichtigung Naturgefahren	31
11.8	Berücksichtigung Natur- und Heimatschutz (NHG)	31
11.9	Berücksichtigung nichtionisierende Strahlung (NISV)	31
11.10	Berücksichtigung belastete Standorte	31
11.11	Berücksichtigung Grundwasserschutz und Wasserversorgung	31
11.12	Abgrenzung Wald/Bauzone	31
12.	Verfahren	32
12.1	Information und Mitwirkung	32
12.2	Vorprüfung und Bereinigung	32
12.3	Öffentliche Auflage, Einspracherledigung	39
12.4	Gemeindeversammlung	40
12.5	Genehmigung	40

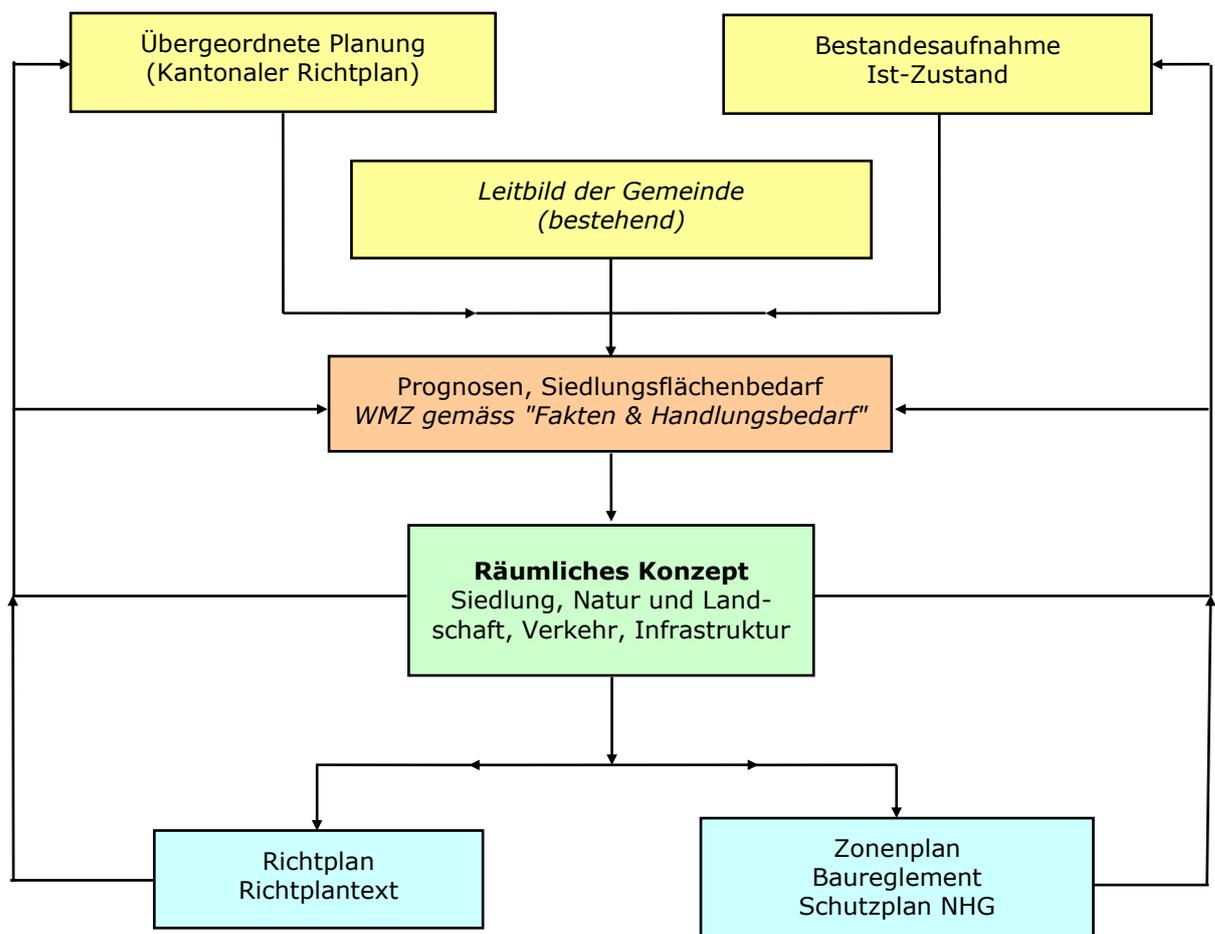
1. Organisation

1.1 Zielsetzung

Die Planungsinstrumente der Gemeinde Salmsach sind letztmals vor rund 15 Jahren grundlegend überarbeitet worden. Aufgrund dieser Zeitspanne, aber auch im Hinblick auf die veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen (insbesondere Raumplanungsgesetz, Planungs- und Baugesetz, Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe) sind die bestehenden Planungen weiterzuentwickeln und an die geänderten Verhältnisse und neuen Bedürfnisse und Herausforderungen anzupassen.

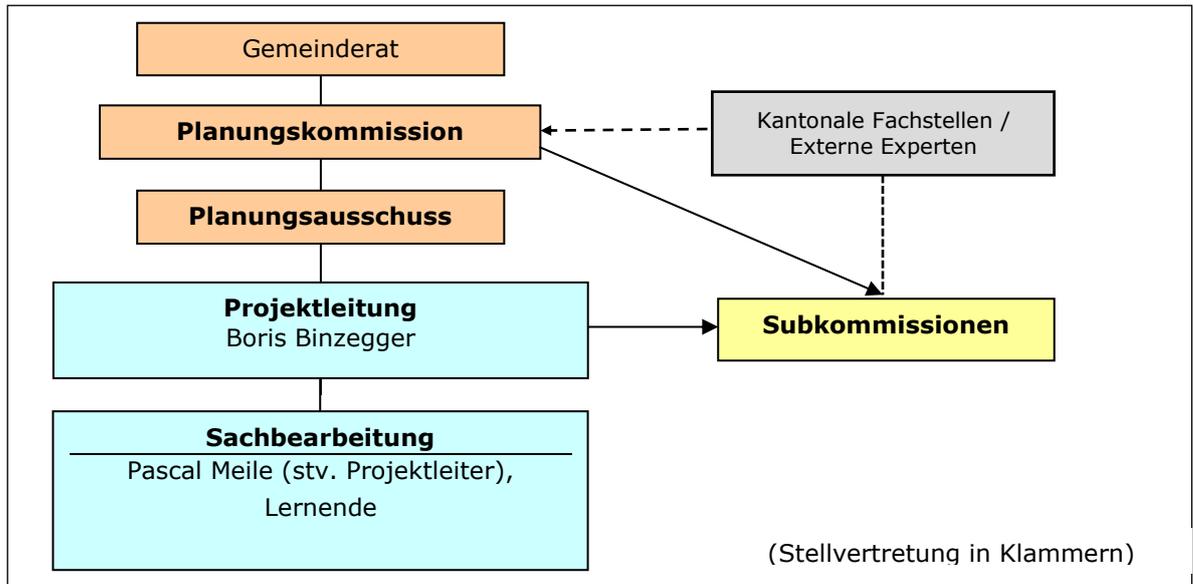
1.2 Planungsablauf

Der Ablauf der Ortsplanungsrevision kann schematisch wie folgt dargestellt werden:



1.3 Planungsorganisation

Die Projektorganisation sieht wie folgt aus:



Die Planungskommission ist wie folgt zusammengesetzt worden:

- Martin Haas, Gemeindepräsident
- Hampi Niederer, Gemeinderat
- Roland Allenspach, Gemeinderat
- Luciano Chiummariello, Einwohner
- Lukas Taxböck, Einwohner
- Alfred Wüst, Einwohner
- Jonas Bötsch, Einwohner
- Boris Binzegger, NRP Ingenieure AG (beratend)
- Pascal Meile, NRP Ingenieure AG (beratend)

Zur Erarbeitung der verschiedenen Themen wurden zwei thematische Subkommissionen gebildet:

- Subkommission Baureglement und Siedlungskonzept (Zonenplan, Richtplan Teil Siedlung und Infrastruktur)
 - o Hampi Niederer
 - o Alfred Wüst
 - o Martin Haas
 - o Luciano Chiummariello
 - o Boris Binzegger / Pascal Meile (beratend)
- Subkommission Natur und Landschaft, Kulturobjekte (Schutzplan, Richtplan) und Verkehr (Richtplan)
 - o Roland Allenspach
 - o Lukas Taxböck
 - o Jonas Bötsch
 - o Martin Haas
 - o Boris Binzegger / Pascal Meile (beratend)

2. Ausgangslage

2.1 Übergeordnete Planung

Kantonaler Richtplan

Infolge der am 01.05.2014 in Kraft getretenen Änderungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes musste der Kanton eine Teilrevision des Kantonalen Richtplans (KRP) durchführen, welche am 4. Juli 2018 durch den Bundesrat genehmigt wurde. Neuer Bestandteil des Kapitels Siedlung im KRP ist das Raumkonzept Thurgau. Darin werden die Siedlungsgebiete, eingeteilt in Bauzonen und Siedlungserweiterungsgebiete, für jede Gemeinde festgesetzt. Geachtet werden muss auch auf eine regionale Abstimmung der Siedlungsgebiete mit den Nachbargemeinden innerhalb eines funktionalen Raumes.

Mit dem Genehmigungsbeschluss hat der Bundesrat dem Kanton Thurgau jedoch auch weitere Aufträge erteilt. In einer nächsten Richtplananpassung muss der Kanton Thurgau die zonenrechtliche Situation der Kleinsiedlungen/Weiler überprüfen. Die entsprechenden Arbeiten sind in der Zwischenzeit aufgenommen aber noch nicht abgeschlossen.

Neues Planungs- und Baugesetz

Aufgrund des neuen Planungs- und Baugesetzes des Kantons Thurgau (PBG) haben die Gemeinden gemäss § 122 PBG ihre Rahmennutzungspläne innert 5 Jahren an die Bestimmungen des Gesetzes und an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen. Nach der Inkraftsetzung des revidierten PBG auf den 1. Januar 2013 haben diese Arbeiten bis Ende 2017 zu erfolgen. Der Gemeinde Salmsach ist diese Frist entsprechend ihrem Gesuch verlängert worden.

Diese Gesetzesänderung hat auf die Planungen der Gemeinden einen grossen Einfluss, weil einerseits die Grundnutzungszonen neu in der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV) definiert werden und andererseits die Messweisen mit der IVHB und der PBV gegenüber der bisherigen Regelung stark ändern. Insbesondere die Regelung der Baudichte anhand der Geschossflächenziffer bringt gegenüber der gewohnten Ausnützungsziffer eine Herausforderung für die Gemeinden.

Die Regionalplanungsgruppen Oberthurgau und Mittelthurgau haben ein Muster-Baureglement ausarbeiten lassen, das die Vorgaben des neuen Planungs- und Baugesetzes und der IVHB bereits berücksichtigt.

Überführung der Naturgefahrenkarte in die Kommunalplanung

Die Überführung der Naturgefahrenkarte in die Kommunalplanung hat gemäss § 56 Abs. 2 des Gesetzes über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (WBSNG) bis Ende 2018 zu erfolgen. Vom Departement für Bau und Umwelt (DBU) wurde die Fristverlängerung genehmigt.

Agglomerationsprogramm St.Gallen-Bodensee

Seit der 3. Generation des Agglomerationsprogrammes gehört nebst den Gemeinden Amriswil, Hefenhofen, Romanshorn und Uttwil auch die Gemeinde Salmsach zum Agglomerationsprogramm. Die „A-Projekte“ im Agglomerationsprogramm sind zur Umsetzung in den Jahren 2019 bis 2022 vorgesehen, mit finanziellen Beiträgen vom Bund. In der Gemeinde Salmsach sind im Bereich des Langsamverkehrs folgende Projekte als A-Projekte eingestuft:

- Seeweg nördlich der Bahngeleise
- Seestrasse, Bau Fussweg und Aufgang Richtung Friedrichshafnerstrasse
- Betriebs- und Gestaltungskonzept / Verkehrsberuhigung Kehlhofstrasse

Sondernutzungspläne

Baulinienpläne (3):

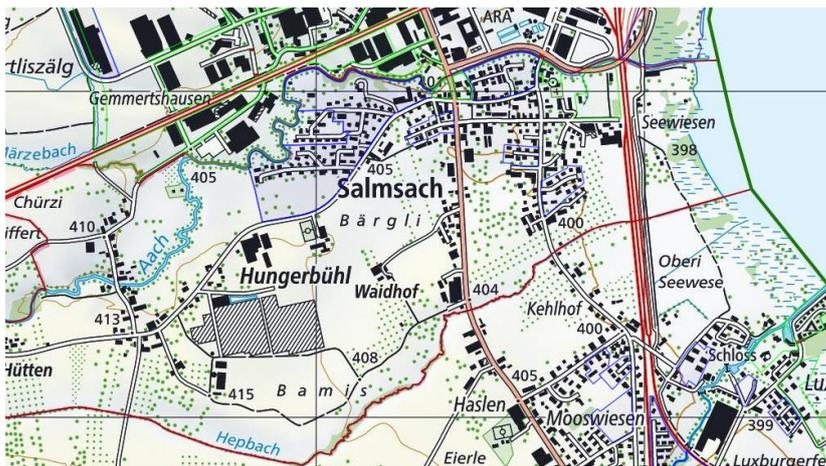
- An der Aach, Parzellen Nrn. 274 und 278 DBU Nr. 45 vom 12.06.2006 (1090)
- Arbonerstr. – Waid 1. Teil RRB Nr. 2068 vom 29.11.1982 (1088)
 - o Änderung Arbonerstr. – Waid 1. Teil RRB Nr. 851 vom 22.08.1995 (1089)
- Neuteerbit AG DBU Nr. 10 vom 23.02.2011 (1091)

Gestaltungspläne (3):

- Achwiesen RRB Nr. 742 vom 28.06.1994 (1092)
 - o Änderung Achwiesen DBU Nr. 47 vom 03.05.2002 (1093)
- Krieswinkel DBU Nr. 64 vom 06.07.2004 (1095)
- Riethag DBU Nr. 3 vom 06.01.2004 (1094)

Quartierpläne (3):

- Berglistrasse (Verkehrslinienplan) RRB Nr. 2112 vom 10.12.1979 (1096)
- Kehlhof RRB Nr. 348 vom 10.03.1987 (2309)
- Krieswinkel-Salmsacherzelg RB Nr. 380 vom 24.02.1981 (1097)
 - o Änderung Krieswinkel-Salmsacherzelg RRB Nr. 604 vom 07.05.1991 (1098)
 - o Änderung Krieswinkel-Salmsacherzelg DBU Nr. 64 vom 06.07.2004 (2119)



Verortung der Sondernutzungspläne; grün=Baulinienpläne, blau=Gestaltungspläne (Quelle: Map.geo.tg.ch)

Richtplan

- Genehmigt mit DBU Entscheid Nr. 111 vom 14.10.2004

2.3 Planungsinstrumente der vorliegenden Ortsplanungsrevision

Mit der Revision der Ortsplanung werden folgende Planungsinstrumente ersetzt oder überarbeitet:

- Zonenplan: Totalrevision, vollständig ersetzt
- Baureglement: Totalrevision, vollständig ersetzt
- Kommunale Richtplanung: Totalrevision, vollständig ersetzt
- Schutzplan NHG mit Schutz- und Pflegevorschriften:
 - Teilrevision, überarbeitet, rechtlich als Änderung gehandhabt

2.4 Bevölkerung und Soziales

Bevölkerungsentwicklung

	Kanton TG			Salmsach		
	Bev.	Zu-/Abnahme	in %	Bev.	Zu-/Abnahme	in %
1991	215'106			1'314		
1992	217'771	2'665	1.24%	1'363	49	3.73%
1993	220'264	2'493	1.14%	1'337	-26	-1.91%
1994	223'032	2'768	1.26%	1'305	-32	-2.39%
1995	225'812	2'780	1.25%	1'360	55	4.21%
1996	226'999	1'187	0.53%	1'375	15	1.10%
1997	227'188	189	0.08%	1'313	-62	-4.51%
1998	227'095	-93	-0.04%	1'320	7	0.53%
1999	227'948	853	0.38%	1'336	16	1.21%
2000	228'575	627	0.28%	1'328	-8	-0.60%
2001	229'457	882	0.39%	1'313	-15	-1.13%
2002	230'991	1'534	0.67%	1'330	17	1.29%
2003	232'742	1'751	0.76%	1'304	-26	-1.95%
2004	232'811	69	0.03%	1'302	-2	-0.15%
2005	233'912	1'101	0.47%	1'327	25	1.92%
2006	234'886	974	0.42%	1'310	-17	-1.28%
2007	237'514	2'628	1.12%	1'305	-5	-0.38%
2008	241'243	3'729	1.57%	1'290	-15	-1.15%
2009	244'365	3'122	1.29%	1'296	6	0.47%
2010	247'073	2'708	1.11%	1'303	7	0.54%
2011	250'640	3'567	1.44%	1'323	20	1.53%
2012	254'528	3'888	1.55%	1'329	6	0.45%
2013	258'255	3'727	1.46%	1'342	13	0.98%
2014	261'992	3'737	1.45%	1'382	40	2.98%
2015	266'510	4'518	1.72%	1'402	20	1.45%
2016	269'731	3'221	1.21%	1'451	49	3.50%

Tabelle: Vergleich Bevölkerungswachstum in Prozent und absoluten Zahlen (statistik.tg.ch)

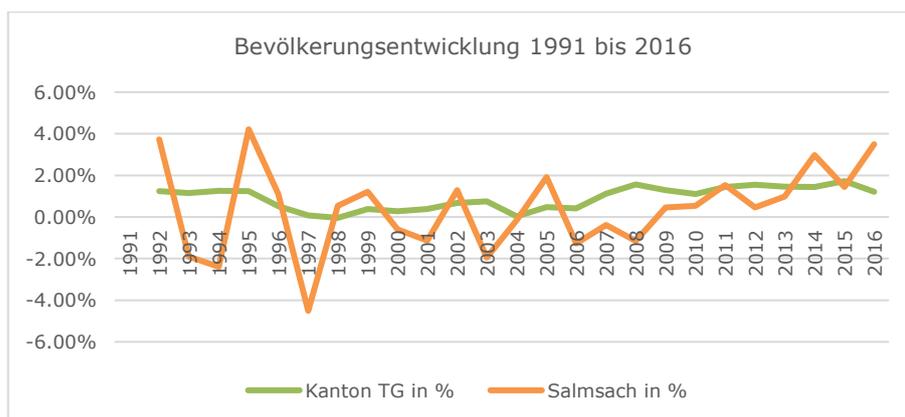


Diagramm: Vergleich Bevölkerungsentwicklung in % zwischen der Gemeinde Salmsach und dem Kanton TG

Der Kanton Thurgau musste im Jahr 1998 einen leichten Bevölkerungsrückgang hinnehmen, weist ansonsten aber konstante Wachstumsraten zwischen 0.03 und 1.7 % auf. Vor allem seit 2007 wächst die Bevölkerung des Kantons Thurgau konstant stark, mit einem jährlichen Wachstum von mindestens 1 %.

Das Wachstum der Gemeinde Salmsach ist stärkeren Schwankungen ausgesetzt, liegt aber insgesamt im Bereich des kantonalen Wachstums.

Altersstruktur Salmsach 2016

Alter	Männlich	Weiblich	Total
0-4	51	38	89
5-9	30	41	71
10-14	30	30	60
15-19	31	33	64
20-24	59	46	105
25-29	44	49	93
30-34	58	61	119
35-39	57	40	97
40-44	51	53	104
45-49	54	45	99
50-54	72	68	140
55-59	61	55	116
60-64	39	39	78
65-69	34	30	64
70-74	30	40	70
75-79	16	20	36
80-84	13	16	29
85-89	3	8	11
90+	1	5	6
Total	734	717	1'451

Einwohnerzahl Gemeinde Salmsach nach Alter (statistik.tg.ch)



Einwohnerzahl Gemeinde Salmsach nach Alter (statistik.tg.ch)

Die am Stärksten vertretene Altersklasse ist diejenige, der 50 bis 54-Jährigen. Bemerkenswert ist die hohe Zahl an bis zu 4-Jährigen.

2.5 Wirtschaft und Arbeit

Entwicklung Arbeitsplätze in Salmsach nach Sektoren (in Vollzeitäquivalenten)

	1. Sektor		2. Sektor		3. Sektor		Total	
2008	68	30.9%	74	33.6%	78	35.5%	220	100%
2011	62	25.0%	82	33.1%	104	41.9%	248	100%
2012	58	23.9%	78	32.4%	105	43.7%	241	100%
2014	110	35.6%	85	27.7%	113	36.7%	309	100%
2013 TG		5.8%		36.5%		57.7%		100%

Tabelle: Entwicklung Arbeitsplätze in Salmsach nach Wirtschaftssektoren (in Vollzeitäquivalenten) (statistik.tg.ch)

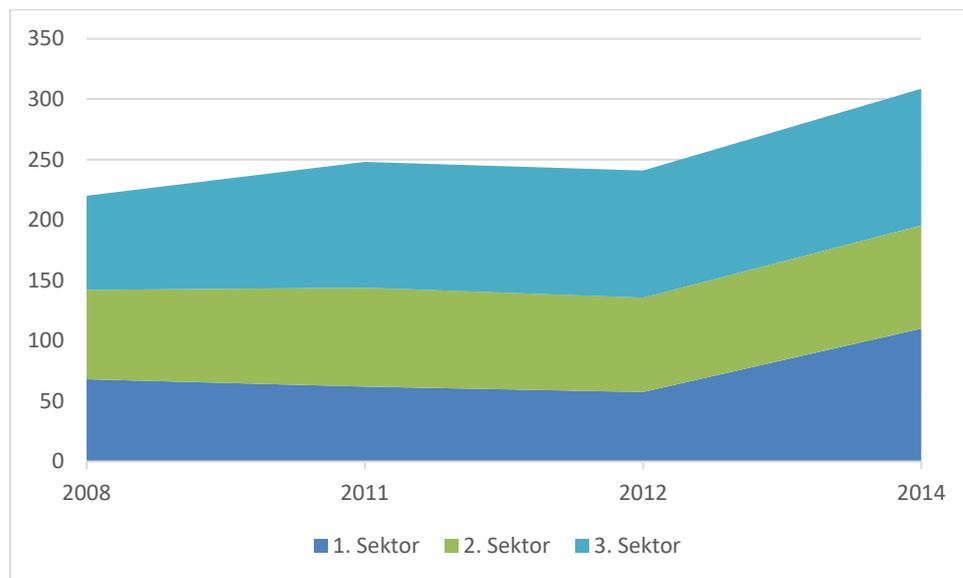


Diagramm: Entwicklung Arbeitsplätze in Salmsach nach Wirtschaftssektoren (in Vollzeitäquivalenten) (statistik.tg.ch)

Die Gesamtzahl an Arbeitsplätzen in Salmsach hat von 2008 bis 2014 stark zugenommen, insbesondere von 2012 bis 2014 aufgrund des Gewächshausbetriebes.

2.6 Bauen und Wohnen

Gebäudebestand mit Wohnnutzung Total

		Kanton TG		Salmsach
2009	59'326	0.0%	345	0.0%
2010	59'988	1.1%	353	2.3%
2011	60'729	1.2%	355	0.6%
2012	61'486	1.2%	362	2.0%
2013	62'225	1.2%	365	0.8%
2014	62'893	1.1%	369	1.1%
2015	63'507	1.0%	372	0.8%

Tabelle: Entwicklung Gebäudebestand (statistik.tg.ch)

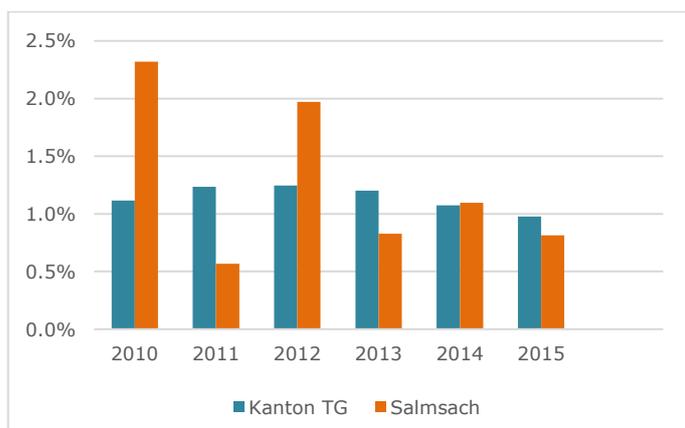


Diagramm: Entwicklung Gebäudebestand (statistik.tg.ch)

Die Gemeinde Salmsach weist insgesamt ähnlich hohe Wachstumsraten des Gebäudebestandes vor wie der gesamte Kanton. Der Wohnungsbestand wächst hingegen weniger stark.

Wohnungsbestand

		Kanton TG		Salmsach
2011	118'037		610	
2012	120'319	1.9%	619	1.5%
2013	122'819	2.1%	621	0.3%
2014	125'044	3.9%	638	2.7%
2015	127'451	3.8%	641	0.5%

Tabelle: Entwicklung Wohnungsbestand (statistik.tg.ch)

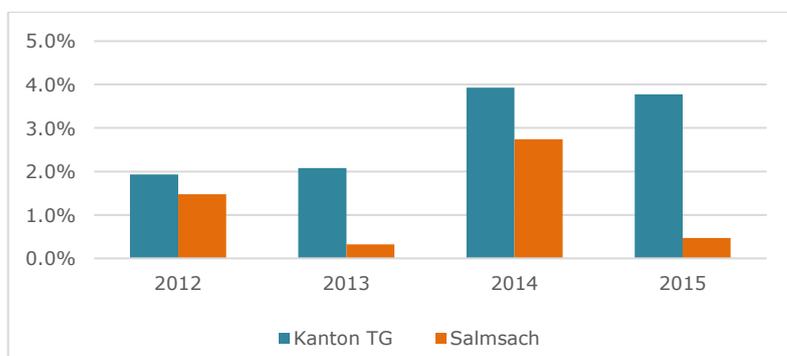


Diagramm: Entwicklung Wohnungsbestand (statistik.tg.ch)

Leerwohnungsziffer in %

	Kanton TG	Salmsach
2010	1.38%	5.18%
2011	1.45%	4.44%
2012	1.43%	3.61%
2013	1.47%	3.07%
2014	1.53%	4.03%
2015	1.64%	2.80%

Tabelle: Vergleich Leerwohnungsziffern in %

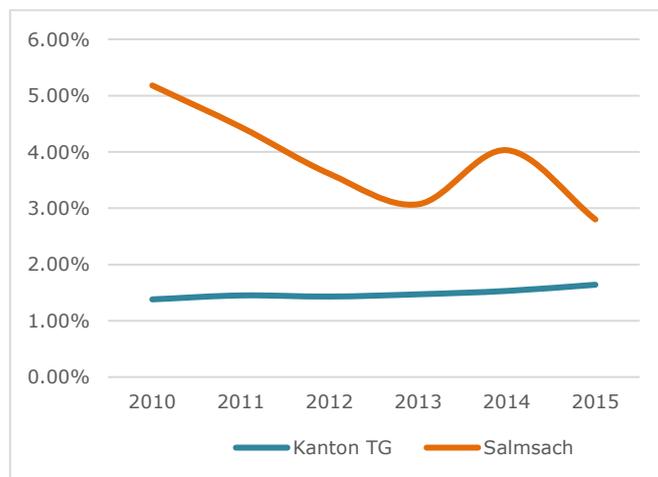


Diagramm: Vergleich Leerwohnungsziffern in %

Die Leerwohnungsziffer der Gemeinde Salmsach hat sich in den letzten Jahren reduziert, bewegt sich jedoch weiterhin über dem kantonalen Schnitt.

2.7 Verkehr

Verkehrsbelastung Strassennetz (DTV)



Abbildung: Verkehrsstatistik DTV 2015, Ausschnitt Umgebung Salmsach (Quelle: Tiefbauamt Thurgau)

Zur stark befahrenen Kantonsstrasse von Romanshorn durch Salmsach nach Arbon sind keine Zahlen zur Verkehrsstärke vorhanden.

Öffentlicher Verkehr

ÖV-Güteklassen ARE

- Klasse A: sehr gute Erschliessung
- Klasse B: gute Erschliessung
- Klasse C: mittelmässige Erschliessung
- Klasse D: geringe Erschliessung

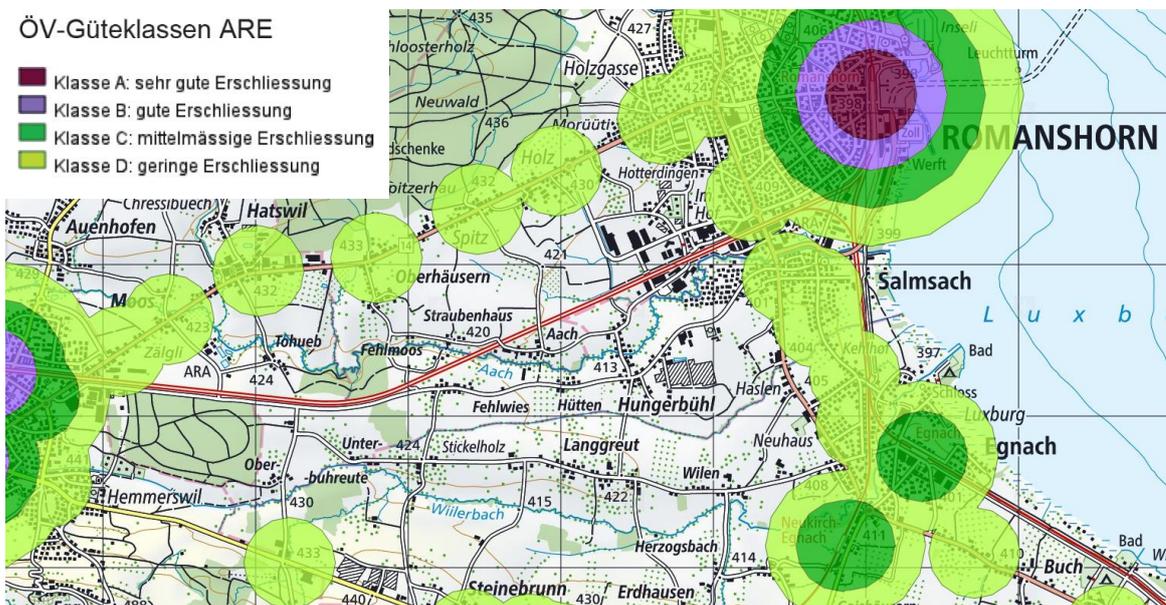
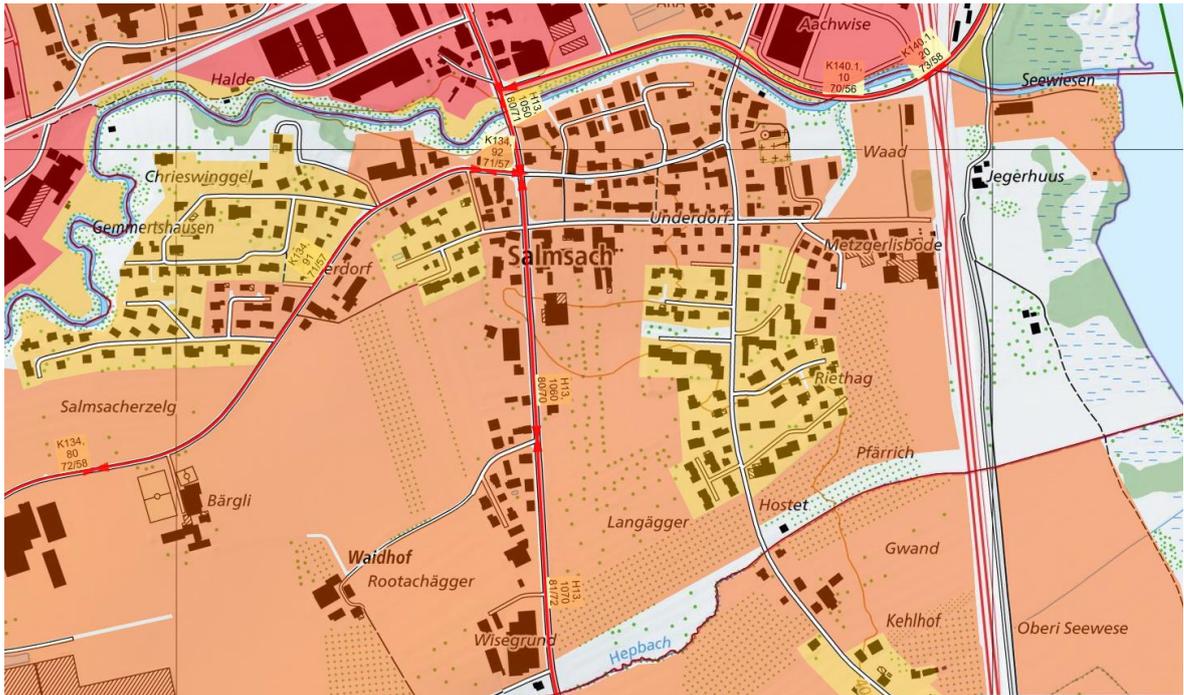


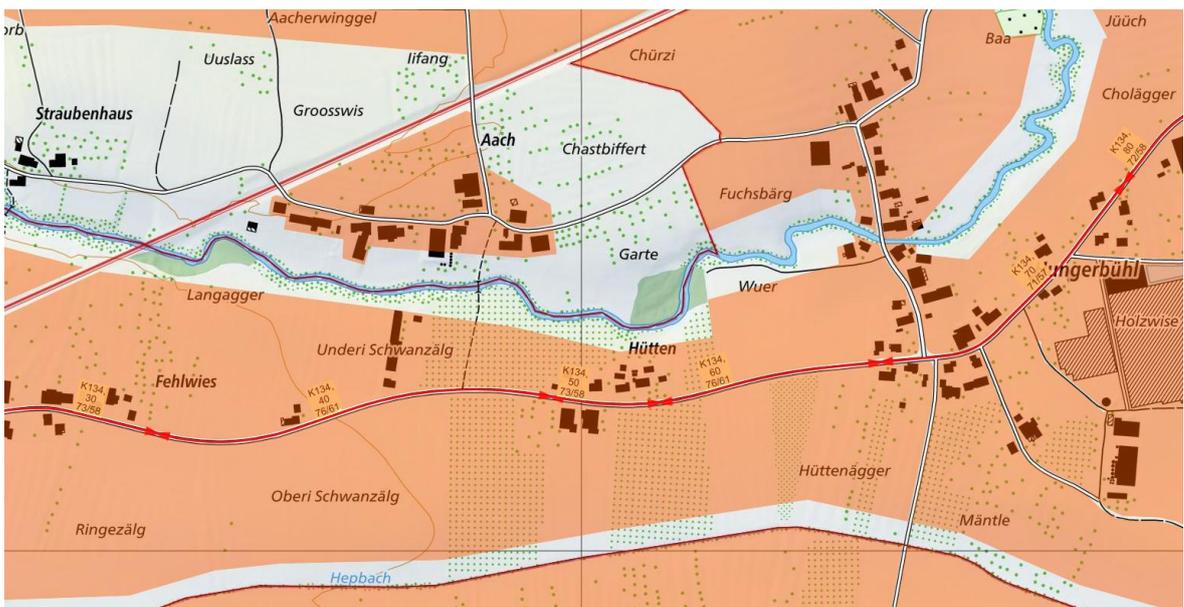
Abbildung: ÖV-Güteklassen in der Region; (Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung)

In der ÖV-Güteklasse D „geringe Erschliessung“ liegen die Bereiche entlang den Bushaltestellen Salmsach Arbonerstrasse, Seatrasse, Birkenweg und Bodana.

Strassenlärmemissionskataster



Ausschnitt Salmsach (Quelle: Map.geo.tg.ch)



Ausschnitt Hungerbühl (Quelle: Map.geo.tg.ch)

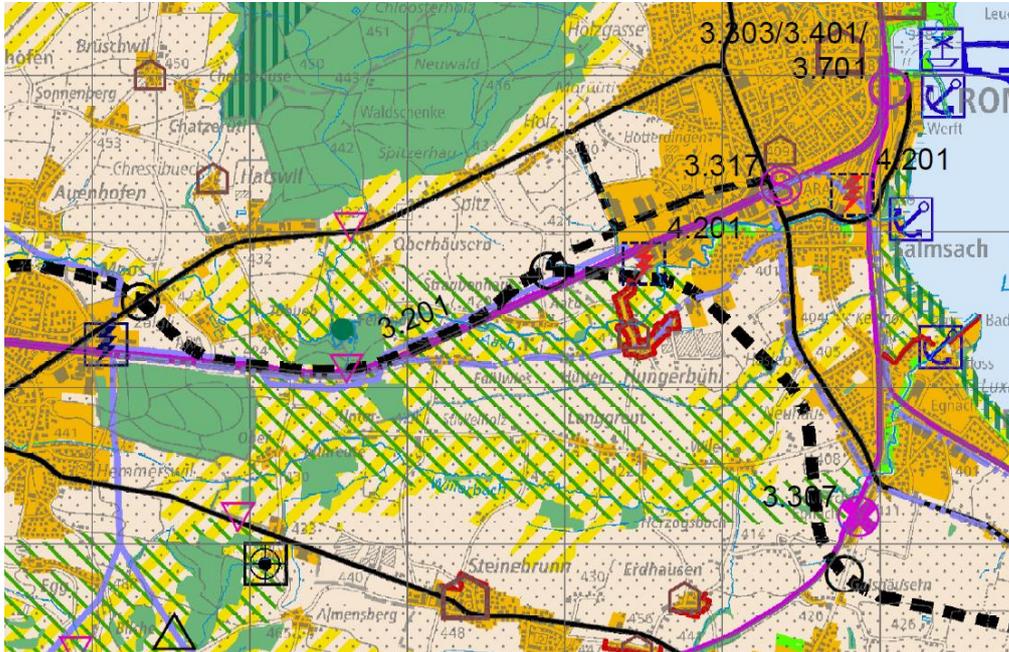
Legende:

- H14 Strassenname
- 81/72 Emissionspegel
Tag/Nacht in Dezibel

3. Kantonale Vorgaben

Zu den kantonalen Vorgaben gehört der kantonale Richtplan. Folgend wird auf den kantonalen Richtplan im Stand der Genehmigung durch den Bundesrat im Sommer 2018 Bezug genommen.

3.1 Richtplankarte



Ausschnitt kantonaler Richtplan Thurgau, Stand Juni 2017

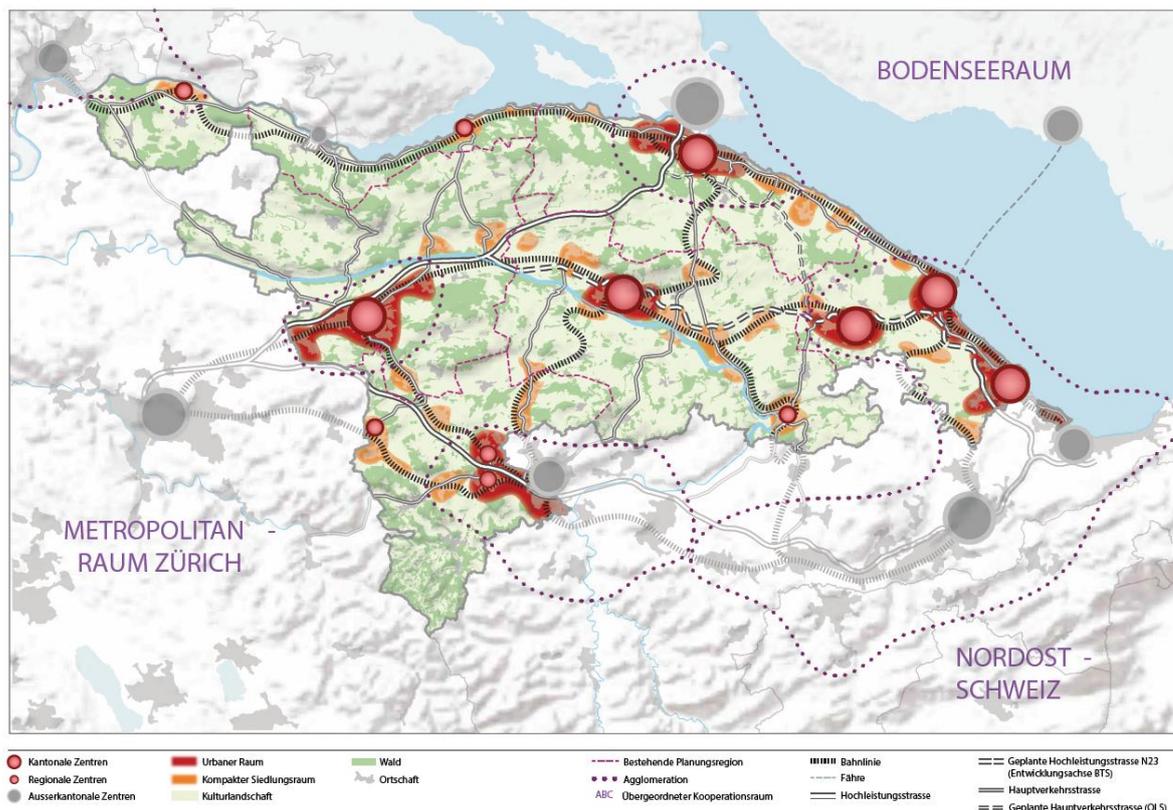
Legende:

<p>1. Siedlung</p> <ul style="list-style-type: none"> Siedlungsgebiet: Bauzonen und künftige Baugebiete (1.1) Siedlungsgebiet: Freihaltezonen (1.1) u. Intensivholungsgebiete (5.1) Siedlungsgebiet: Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten und strategische Arbeitszonen (1.6, Festsetzungen) Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten und strategische Arbeitszonen (1.6, Zwischenergebnisse) Abgrenzungen des Siedlungsgebietes (1.1) Ortsbildschutzgebiete (1.8) besonders wertvoll / wertvoll <p>2. Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> Landwirtschaftsgebiete (2.2) Fruchtfolgeflächen (2.2) Gebiete mit Vorrang Landschaft (2.3) Naturschutzgebiete und Waldreservate (2.4) grosse (Flächensymbol) / kleine (Punktsymbol) Gebiete mit Vernetzungsfunktion (2.5) Ausbreitungshindernisse (2.6) Fischaufstiegshindernisse / andere Hindernisse Wald (2.7) Gewässer (2.9) 	<p>3. Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> Hochleistungsstrassen richtungsgetreunt (3.2) Hochleistungsstrassen mit Gegenverkehr (3.2) Anschlussbauwerke (3.2) Übergeordnete Hauptverkehrsstrassen (3.2) Bahnlinien, doppelspurige Normalspur (3.3) Bahnlinien, einspurige Normalspur (3.3) Ausbau Doppelspurabschnitte und Kreuzungsstationen Bahnlinien, Schmalspur (3.3) Kreuzungsstationen und -stellen / Bahnstationen (3.3) Bahnhofgebiete (3.7) Personenschifffahrt (3.8) Schiffsanlegestellen (3.8) Flugplatzperimeter und Gebiete mit Hindernisbegrenzung nach Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (3.9) <p>4. Versorgung und Entsorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> Hochspannungs-Freileitungen (4.2) Hochspannungskabel (4.2) Unterwerke (4.2) Abbau- und Ablagerungsgebiete (4.3) Deponien des Typs B / Deponien der Typen C, D und E (4.4) Deponien der Typen C, D und E (Festsetzung / Zwischenergebnis oder Vororientierung) <p>5. Weitere Raumnutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Golfplätze (5.1) Bootsstationierungen (5.2) Kombinierte Schiessanlagen (5.4)
---	---

3.2 Zukunftsbild Thurgau

Raumkonzept

(0.3 Kantonaler Richtplan)



Karte Raumkonzept Thurgau (Quelle: ARE Thurgau, Teilrevision KRP 2017)

Die Gemeinde Salmsach ist grösstenteils dem urbanen Raum (übrige Gemeinden) zugeteilt. Ausnahme sind die Weiler Hungerbühl, Oberbuhreute und Fehlwies, welche der Kulturlandschaft zugeteilt sind.

3.3 Siedlung

Siedlungsgebiet

(Planungsauftrag 1.1 A)

"Die Gemeinden sorgen dafür, dass ihre Ortsplanungen in Einklang stehen mit den Vorgaben des KRP (vgl. Anhang A1) und passen diese gegebenenfalls an (§ 8 Abs. 4 PBG)."

Anhang A1 Anpassungsbedarf Siedlungsgebiet:		
Gemeinde	Anpassungsbedarf WMZ (ha) Bauzonen	Anpassungsbedarf WMZ (ha) Richtplangebiet
Salmsach	-	-

Siedlungsgebiet

(Festsetzung 1.1 D)

"Die in der Richtplankarte festgesetzten Siedlungsbegrenzungslinien sind bei Ortsplanungen, bei der Festlegung des Siedlungsgebiets gemäss Festsetzung 1.1 B und bei der Umverteilung des Siedlungsgebiets gemäss Festsetzung 1.1 C einzuhalten. Im Bereich der Siedlungsbegrenzungslinien ist der Gestaltung des Siedlungsrandes besondere Beachtung zu schenken. Im Einflussbereich von Siedlungsbegrenzungslinien sind Bauten und Anlagen ausserhalb des Baugebiets möglichst zu vermeiden."

Eine solche Begrenzung der Siedlungsgebiete befindet sich rund um Hungerbühl.

Mindestdichten**(Festsetzung 1.2 A)**

„In den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) werden für den Zonenplanhorizont 2030 und den Richtplanhorizont 2040 folgende Mindestdichten (Raumnutzer/Hektare) in den Dichtetypen gemäss Übersichtskarte «Dichtetypen und ÖV-Erschliessung» angestrebt:

- Kulturlandschaft: 32 RN/ha
- Urban (übrige Gemeinden): 63 RN/ha"

Mindestdichten**(Planungsauftrag 1.2 A)**

„Die Gemeinden zeigen im Rahmen ihrer Ortsplanungen (kommunaler Richtplan, Zonenplan, Baureglement) auf, wie die Dichten gemäss Festsetzung 1.2 A erreicht werden können. Der Kanton unterstützt die Gemeinden in ihren entsprechenden Bestrebungen.“

Siedlungsentwickl. nach innen und Siedlungserneuerung (Planungsgrundsatz 1.3 A)

«Der Kanton und die Gemeinden sorgen für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen. Neue Flächenansprüche für Wohnen und Arbeiten sind prioritär durch das Ausschöpfen vorhandener innerer Entwicklungspotenziale und durch bauliche Erneuerung zu befriedigen. Die Siedlungsentwicklung nach innen hat Priorität gegenüber Entwicklungen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets.»

Berücksichtigung: Die Bebauung der bereits eingezonten Flächen ist Sache des Grundeigentümers. Mit den Grundeigentümern von grossen unüberbauten Bauzonen sucht die Gemeinde jeweils das Gespräch und bringt ihre Anliegen ein.

Ein- und Auszonungen**(Festsetzung 1.4 A)**

„Ein- und Umzonungen in eine Wohn-, Misch- oder Zentrumszone (WMZ) setzen voraus, dass

- a) die Raumnutzerentwicklung gemäss Festsetzungen 0.3 C und D die Kapazität der bestehenden Bauzonen unter Berücksichtigung der Mindestdichten gemäss Festsetzungen 1.2 A, B und C übersteigt (gemeindespezifische Auslastung über 100%),"
- b) die ÖV-Erschliessungsqualität des Areals mindestens der ÖV-Güteklasse D (Urbaner Raum) beziehungsweise der ÖV-Güteklasse E (Kompakter Siedlungsraum, Kulturlandschaft) entspricht; bei Arealen im Urbanen Raum, die nur durch den Bus erschlossen sind, ist ein Halbstundentakt zu den Hauptverkehrszeiten erforderlich,
- c) die Siedlungsentwicklung, der Verkehr und die Freiräume aufeinander abgestimmt sind,

Die gemeindespezifische Auslastung der Gemeinde Salmsach beträgt im Stand April 2019 gemäss telefonischer Auskunft von Herr Christian Zäch, Amt für Raumentwicklung, 104 %. Gemäss Christian Zäch erlaubt diese Auslastung eine Einzonung von 10'000 m² WMZ-Richtplangebiet in WMZ-Bauzone im Raumtyp des urbanen Raums.

Kleinsiedlungen**(Planungsgrundsatz 1.9 A)**

"Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können im Rahmen der Ortsplanung eng begrenzte Weiler- oder Erhaltungszonen ausgeschieden werden. Folgende Bedingungen sind Voraussetzung für die Bezeichnung entsprechender Weiler- oder Erhaltungszonen:

- 5 – 10 bewohnte, mehrheitlich nicht landwirtschaftlich genutzte Gebäude;
- geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität;
- kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz, der sich von Dörfern und Städten klar absetzt."

Folgende Weilerzonen sind im Zonenplan ausgeschieden:

- Oberbuhreute
- Fehlwies

Ortsbildschutzgebiete**(Ausgangslage Kap. 1.10 A)**

"Die Ausgangslage bilden jene Ortsbilder, deren Schutz durch rechtsgültige Pläne und Vorschriften bereits grundeigentümerverbindlich gesichert ist (vgl. Anhang A3).

Anhang A3:	
Objekt	Bedeutung
Hungerbühl	wertvoll

Ortsbildschutzgebiete**(Planungsauftrag 1.10 A)**

"Die Ortsbildschutzgebiete, deren Schutz noch nicht durch rechtsgültige Pläne und Vorschriften grundeigentümerverbindlich gesichert ist, sind im Rahmen der Ortsplanungen zu schützen (vgl. Anhang A3)." Keine Objekte vorhanden

Historische Verkehrswege**(Planungsauftrag 1.10 C)**

„Die Gemeinden stellen den grundeigentümerverbindlichen Schutz der im Bundesinventar aufgeführten historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung sicher.

Federführung: Gemeinden

Beteiligte: Kanton (AA)

Termin: im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision"

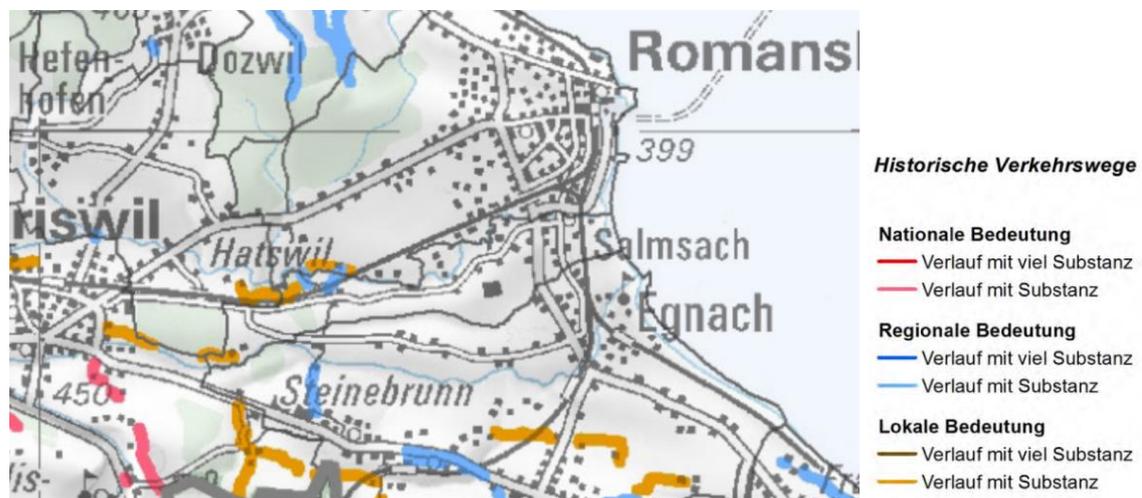
(Planungsauftrag 1.10 D)

„Die Gemeinden prüfen die Unterschutzstellung der historischen Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung (Objekte mit viel Substanz und Objekte mit Substanz) gemäss Übersichtskarte «Historische Verkehrswege».

Federführung: Gemeinden

Beteiligte: Kanton (AA)

Termin: im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision"



Karte historische Verkehrswege (Quelle: ARE Thurgau, KRP 2017)

Naturgefahren

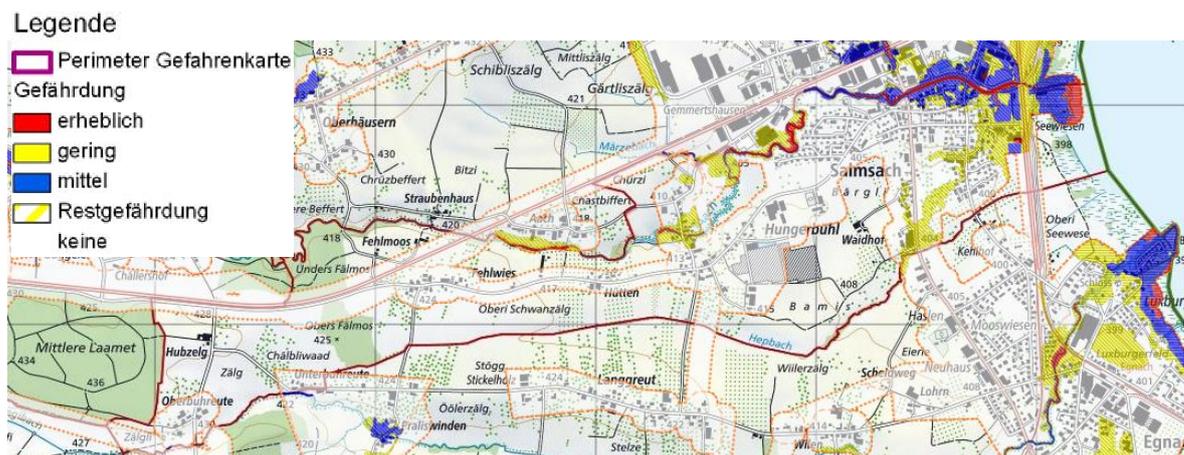
(Planungsauftrag 1.11 B)

"Die Gemeinden setzen die Gefahrenkarten in der Nutzungsplanung um."

Die Gefahrenkarten zeigen detailliert auf, welche Gebiete durch Hochwasser und Rutschungen in welchem Mass bedroht sind. Sie dienen der Raumplanung zur Vermeidung neuer Konflikte sowie den Baubehörden zur Definition von Auflagen bei Bauvorhaben (Objektschutzmassnahmen). Ebenso dienen die Gefahrenkarten und ihre Nebenprodukte als Grundlage zur Projektierung von Schutzmassnahmen und für die Vorsorge bei entsprechenden Ereignissen.

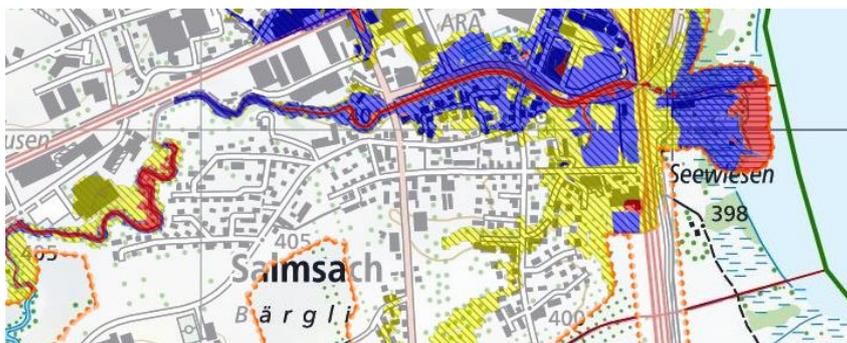
Die Gefahrenkarten sind das Produkt einer wissenschaftlichen Einschätzung und stellen ein behördenverbindliches Planungsinstrument dar. Die Gefahrenkarten sind bei raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen und werden erst im Rahmen des Zonenplans eigentümerverbindlich. Für die Gefahreneinschätzung von Gebieten ausserhalb des bearbeiteten Perimeters gelten die Angaben der Gefahrenhinweiskarten.

Bei den Naturgefahrenkarten handelt es sich um Grundlagen i.S.v. § 2 des Gesetzes über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (WBSNG; RB 721.1). Nach § 2 Abs. 1bis WBSNV ist für die Nachführung der Gefahrenkarten das Amt für Umwelt zuständig. Sie werden mit der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt behördenverbindlich.



Ausschnitt Gefahrenkartierung (Quelle: Map.geo.tg.ch)

Einige Bauzonen liegen in der geringen sowie der mittleren Gefahrenstufe, nicht jedoch in der erheblichen oder der Restgefährdung. In der mittleren Gefahrenstufe sind die Zonenzuordnung oder eine Überlagerung mit Gestaltungsplanpflicht zu prüfen. Einzonungen bei Gefahrenstufe blau sind nur in Ausnahmefällen möglich. Sämtliche Bauzonen in den Gefahrengeländen sind im Zonenplan mit einer Gefahrenzone zu überlagern.



Ausschnitt Gefahrenkartierung: Detailansicht Salmsach (Quelle: Map.geo.tg.ch)

3.4 Landschaft

Naturschutzgebiete

(Ausgangslage Kap. 2.4)

"Zur Ausgangslage gehören die in der Richtplankarte und im Anhang A5 aufgeführten Flächen, die ausreichend durch rechtsgültige Pläne und Vorschriften gesichert sind."

Anhang A5	
Objekt	Typ
Salmsacher Bucht	

Naturschutzgebiete

(Festsetzung 2.4 A)

"Die im Anhang A5 aufgeführten, noch nicht ausreichend geschützten Gebiete, sind durch die Gemeinden respektive den Kanton zu sichern." Keine Objekte

Ausbreitungshindernisse

(Festsetzung 2.6 A)

"Kanton und Gemeinden nutzen im Rahmen ihrer Tätigkeiten konsequent die Möglichkeiten, die Durchlässigkeit im Bereich von Ausbreitungshindernissen zu verbessern."

Anhang A6	
Objekt	Typ
Bahnlinie Amriswil – Romanshorn bei Fälmoos	Wildwechsel

3.5 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

(Festsetzung 3.2 A)

"Folgende Strassenbauvorhaben sind zu realisieren:

- «Bodensee-Thurtalstrasse» (BTS) von Arbon bis Bonau
- «Oberlandstrasse» (OLS) von Bättershausen bis zum Anschluss Amriswil West der «Bodensee-Thurtalstrasse»
- usw."

Öffentlicher Verkehr

(Zwischenergebnis 3.3 I)

„An folgenden Standorten ist die Erstellung von neuen S-Bahnhaltestellen zu prüfen:

- 3.317: Romanshorn Hof/Salmsach (Bahnlinie Romanshorn–Weinfelden)“

„Erläuterung:

S-Bahnhaltestelle Romanshorn Hof/Salmsach: Der Kanton hat die S-Bahnhaltestelle für den Bahnausbau Schritt STEP 2030 beim BAV angemeldet. Die Prüfung durch das BAV wird die technische, fahrplanmässige und wirtschaftliche Realisierbarkeit der Haltestelle aufzeigen.“

Gemäss dem ÖV-Konzept 2019 – 2024 ist auf allen S-Bahnlinien ein Halbstundentakt vorgesehen. Falls auch diese neue Haltestelle mit einem Halbstundentakt befahren werden würde, würde dies gemäss der „ÖV-Güteklassen Berechnungsmethodik ARE“ zu einem Einzugsradius der ÖV-Güteklasse D von 500 m führen.

Langsamverkehr

(Planungsauftrag 3.4 B)

Fusswege

"Das Fusswegnetz ist in den Richtplänen der Gemeinden auszuweisen."

Velorouten für den Alltags- und Freizeitverkehr

(Planungsauftrag 3.4 D)

"Der Kanton trifft in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die nötigen Massnahmen zur Realisierung des «Radwegnetzes Alltagsverkehr»"

3.6 Fakten und Handlungsbedarf

Gemäss der Berechnung des Amtes für Raumentwicklung Thurgau hat die Gemeinde Salmsach in den WMZ-Zonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) folgende Auslastung, aktualisiert mit der Auswertung Raum+ im Jahr 2018:

Grundlagedaten WMZ Gesamtgemeinde	
Einwohner ¹	1'343
Beschäftigte (VZÄ ²)	162
Raumnutzer ³ (RN)	1'505
überbaute WMZ ⁴ (ha)	31.3

RN-Dichte in WMZ nach Dichtetyp (RN/ha), Jahr 2018		
	<i>effektive Dichte Gemeinde</i>	<i>Minstdichte gemäss KRP</i>
Urban: Kantonale Zentren	-	86
Urban: Übrige Gemeinden	55	63
Kompakter Siedlungsraum: Regionale Zentren	-	60
Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden	-	47
Kulturlandschaft	23	32
Gesamtgemeinde	48	-

¹ Stand 2017 gemäss STATPOP.

² VZÄ=Vollzeitäquivalente. Stand 2016 gemäss STATENT (provisorisch).

³ Raumnutzer = Einwohner + Beschäftigte in VZÄ.

⁴ Wohn-, Misch,- und Zentrumszonen (Stand September 2018).

Aktualisierte Auslastungsberechnung aufgrund Raum+ 2018	
Szenario für WMZ Einzonungen 2033 (gemäss KRP)	1'769
Kapazität WMZ 2033	1'703
Auslastung WMZ 2033 (%)	104

Gemäss der Aussage von Christian Zäch vom Amt für Raumentwicklung Thurgau erlaubt die Auslastung von 104% eine Einzonung von 10'000 m² WMZ-Richtplangebiet in WMZ-Bauzone im Raumtyp des urbanen Raums (Stand Vernehmlassung war noch Auslastung von 103% und somit 7'000 m²).

4. Leitsätze der Ortsplanungsrevision

Die Kommission erarbeitete auf der Grundlage der Leitsätze der letzten Ortsplanungsrevision im Jahr 2004 die neuen Leitsätze dieser Ortsplanungsrevision. Die bisherigen Leitsätze werden im Grossen und Ganzen weiterhin als passend erachtet, jedoch stellenweise den neuen Zielen der Gemeinde Salmsach angepasst. Folgende Leitsätze wurden mit dem Gemeinderat am 4. September 2018 definiert:

1. Die Gemeinde Salmsach bleibt eine attraktive Wohngemeinde mit einem breiteren Angebot an Arbeitsplätzen.
2. Die Einwohnerzahl und der Wohnraum sollen zunehmen.
3. Die Bevölkerungsentwicklung soll vorab in den bestehenden Baugebieten erfolgen. Dabei ist auf eine gute Gestaltung sowohl der einzelnen Bauten als auch des öffentlichen Raumes zu achten und auf eine haushälterische Nutzung des Bodens Rücksicht zu nehmen. Das bestehende Bauland und die vorhandene Infrastruktur sind optimal zu nutzen.
4. Es sollen Voraussetzungen für ein Wachstum von Arbeitsplätzen an verkehrstechnisch günstiger Lage, vorab in Klein- und Mittelbetrieben, geschaffen werden.
5. Das Nebeneinander von Kleingewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnbauten ist zu gewährleisten. Die Landwirtschaft ist in der Kulturlandschaft anzusiedeln.
6. Die zukünftige bauliche Entwicklung ist im Dorfbereich zu konzentrieren. Die Weiler sind zu erhalten, Lücken sind zu schliessen.
7. Den natürlichen Lebensgrundlagen und der Umwelt ist Sorge zu tragen. Der Schutz intakter Landschaftsteile und wertvoller Naturobjekte ist sicherzustellen.
8. Das Freizeit- und Erholungsangebot ist weiter zu verbessern. Insbesondere ist der Badeplatz für die Bevölkerung attraktiver zu gestalten und die Infrastruktur zu verbessern.
9. Dem Schutz der Kulturobjekte und Ortsbilder ist besondere Beachtung zu schenken.

5. Räumliches Konzept

Zu Beginn der Ortsplanungsrevision ist, basierend auf den definierten Leitsätzen und der Ortsbegehung (vgl. Anhang 1), ein räumliches Konzept zur Gemeinde Salmsach erarbeitet worden.

Bei der Ortsbegehung wurden wichtige Punkte der Revision vor Ort beurteilt und analysiert. Diese resultierende Analyse ist nebst den bestehenden Anforderungen (Kap. 3 und 4) die Grundlage für die Revision. Die resultierenden Erkenntnisse sind in die ausgearbeitete Planung eingeflossen und darin ersichtlich.

6. Richtplan

6.1 Darstellung

Der Richtplan besteht einerseits aus einer Karte 1:5'000, andererseits aus Koordinationsblättern pro Element mit Aussagen u.a. zur Ausgangslage, zur Zielsetzung sowie zu den Massnahmen. Zur besseren Übersichtlichkeit der Richtplangebiete sind im Plan auch die Bauzonen, der Wald und die Gewässer dargestellt.

6.2 Aufhebungen ehemaliger Richtplaninhalte:

Als Basis zur Erstellung des neuen kommunalen Richtplans diente der bisherige Richtplan. Folgende erwähnenswerte Inhalte werden nicht in den neuen Richtplan übernommen:

- S 1 Familiengärten:
Die Organisation der Familiengärten ist umgesetzt. Der Richtplaninhalt wird folglich nicht in den neuen Richtplan übernommen.
- S 3 Ortsbildschutz:
Der Ortsbildschutz wird im neuen Baureglement umgesetzt. Folglich wird der Richtplaninhalt nicht in den neuen Richtplan übernommen.
- S 4 Erhaltenswerte Kulturobjekte:
Im neuen Richtplan wird in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege auf Einträge von erhaltenswerten Kulturobjekten verzichtet. Im bisherigen Richtplan waren in der äusseren Gesamtform erhaltenswerte Kulturobjekte, welche nicht im Schutzplan eingetragen waren, im Richtplan eingetragen.
- L 2 Neuanlegung Hecke:
Mit dem heutigen Stand der Planungen der BTS sowie der Erweiterung der LwbN macht eine Neuanlegung von Hecken an dieser Lage keinen Sinn mehr.

6.3 Inhalte des neuen kommunalen Richtplans

S 1 Verdichtungs- und Entwicklungsgebiete

Im Richtplan definiert die Gemeinde im Sinne der Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen die aus ihrer Sicht wesentlichsten Verdichtungs- und Entwicklungsgebiete innerhalb des Siedlungsgebietes. Die nach Einschätzung des Gemeinderates geeigneten Gebiete sind im Situationsplan dargestellt. Im zugehörigen Koordinationsblatt des Richtplans sind die einzelnen Gebiete in deren Gebietscharakteristik und dem Handlungsbedarf beschrieben.

S 2 Erweiterung Wohngebiet Unterdorf

Die Richtplangebiete, also Gebiete, die bei Erhältlichkeit und einem ausgewiesenen Bedarf künftig eingezont werden sollen, sind analysiert und überarbeitet worden. Die eingesetzte Kommission hat hierzu verschiedene Varianten für die Lage der Richtplangebiete verglichen und bewertet. Die neue Lage der Richtplangebiete ist aus Sicht der Kommission die aus ortsplanerischer Sicht die sinnvollste Lage, insbesondere aufgrund der zentralen Lage in einer Siedlungslücke. Die Richtplangebiete sind in Koordinationsblättern beschrieben. Die Flächenbilanz wird im Anhang 3 (Richtplanänderungstabelle) und im Anhang 5 (Änderungen Richtplan) aufgezeigt.

L 1 Erweiterung LwbN

Die Erweiterungen der Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen werden gemäss dem Beschrieb im Koordinationsblatt begrenzt.

L 2 Neuanlage Hecke am Hepbach

An der Begehung der Naturobjekte (siehe L 4) wurden nicht nur die bisher eingetragenen Naturobjekte überprüft, es wurden auch mögliche ERgänzungen im Bereich der Naturobjekte besichtigt. Als Resultat daraus erfolgt die Massnahme der Neuanlage der Hecke am Hepbach.

L 3 Bachöffnung

Abgestimmt auf die Siedlungsentwicklung soll zur ökologischen Aufwertung der eingedolte Bach bei einer Überbauung des Gebietes geöffnet werden.

L 4 Erhaltenswerte Naturobjekte

Die in Schutz- und Richtplan eingetragenen Naturobjekte sind im Frühling 2018 durch eine Begehung überprüft worden. Dies erfolgte durch folgende Subkommissions-Mitglieder:

- Roland Allenspach, Gemeinderat Salmsach
- Lukas Taxböck, Einwohner der Gemeinde und Vizepräsident von Pro Natura Thurgau

Bei der Begehung wurde auch auf mögliche Ergänzungen im Richtplan geachtet. Die Begehungen wurden im Gesamtgremium diskutiert und die resultierenden Ergebnisse im neuen Richtplan festgehalten.

L 5 Abgrenzung Badeplatz

Die Abgrenzung des Badeplatzes ist analog zum bisherigen Richtplan weiterhin pendent.

Massnahmen Verkehr

Der Richtplanabschnitt Verkehr beinhaltet:

- Vorgaben für Neuerschliessungen
- Anbindung an und Abstimmung Verkehr auf BTS
- Ergänzungen Langsamverkehrsnetz
- Massnahmen zur Verkehrssicherheit und zum Verkehrsfluss

Die einzelnen Elemente sind in den entsprechenden Koordinationsblättern beschrieben.

Ergänzt nach der Anregung in der Vernehmlassung ist das Koordinationsblatt V7 Pförtner Schulstrasse. Diese Massnahme dient der Verkehrsberuhigung und somit dem Anliegen aus der Vernehmlassung zur Erhöhung der Schulwegsicherheit.

Auf die Erstellung eines Erschliessungsprogramms wird verzichtet. Gemäss Planungsbericht der letzten Ortsplanungsrevision sind alle bisherigen Bauzonen erschlossen bzw. die Erschliessung bereits geregelt. Da mit der Ortsplanungsrevision keine zusätzliche Bauzone erstellt wird, ist somit auch kein Erschliessungsprogramm erforderlich.

I 2 Gebäude Badeplatz

Dieses Koordinationsblatt steht im Zusammenhang mit der Umzonung im Zonenplan von der Zone für öffentliche Anlage in die Sport- und Freizeitzone. Im Koordinationsblatt wird definiert, welche Entwicklungen aus Sicht der Gemeinde angestrebt werden.

I 3 Bootsplatz

Die Revitalisierung der Romanshorner Aachmündung ist seit der letzten Ortsplanungsrevision pendent. Der Richtplaneintrag wird belassen.

7. Zonenplan

Der Zonenplan wird gemäss den Entwicklungsbedürfnissen der Gemeinde, den sich geänderten rechtlichen Vorgaben und unter Einbezug der Anregungen der Bevölkerung vollständig überarbeitet.

7.1 Kleinsiedlungen

Mit dem Beschluss des Regierungsrats zur Inkraftsetzung der Kleinsiedlungsverordnung (KSV) per 15. Mai 2020 wurden neue Bestimmungen zum Umgang mit den vorhandenen Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau geschaffen. Die KSV regelt die Zuständigkeit, Verfahren und anwendbares Recht für das Baubewilligungsverfahren in denjenigen Kleinsiedlungen, die voraussichtlich einer Landwirtschaftszone bzw. Landschaftsschutzzone oder Erhaltungszone zugewiesen werden müssen. Dies als Übergangslösung bis zu jenem Zeitpunkt, in dem die Gemeinde ihre Kommunalplanungen angepasst hat.

Die Kleinsiedlungsverordnung enthält Listen jener Kleinsiedlungen, die voraussichtlich von einer Bauzone zu einer Zone des Nichtbaugebietes zuzuweisen sind. Dabei gilt es jedoch zu beachten, dass die Einteilung in der Verordnung nicht abschliessend ist. Eine genaue Betrachtung und Beurteilung hat durch die Gemeinde zu erfolgen. Bevor dies die Gemeinde angehen darf, muss jedoch noch auf kantonaler Ebene das Kapitel 1.9 «Kleinsiedlungen» des kantonalen Richtplans angepasst und durch den Bundesrat genehmigt werden.

In der Kleinsiedlungsverordnung sind folgende Siedlungen der Gemeinde Salmsach aufgelistet:

- Anhang 1 (voraussichtlich Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone): keine
- Anhang 2 (voraussichtlich Erhaltungszone): Fehlwies, Oberbuhreute

Die zonenrechtliche Prüfung und rechtliche Behandlung der Kleinsiedlungen und Weiler im Kantonalen Richtplan (KRP) ist noch nicht abgeschlossen. Im neuen Zonenplan der Gemeinde Salmsach werden die beiden von der KSV betroffenen Siedlungen daher vorläufig in der bisherigen Zone belassen. Im Zonenplan erfolgt lediglich eine Kennzeichnung mittels Umrandung und Verweis in der Legende «Kleinsiedlung in Überprüfung KRP». Eine definitive Anpassung der Zonierung erfolgt aufgrund der kantonalen Ausführungsbestimmungen zu einem späteren Zeitpunkt und ist folglich nicht Bestandteil dieser Ortsplanungsrevision.

7.2 Bauzonen

Die detaillierte Änderungstabelle aller Änderungen der Bauzonen ist im Anhang 2 (Zonenplanänderungstabelle) ersichtlich.

Mit der Ortsplanungsrevision erfolgen keine Einzonungen. Das Land der im Stand der Vernehmlassung geplanten Einzonung auf der Parzelle Nr. 256 ist nicht erhältlich. Der Grundeigentümer will weiterhin an diesem Standort landwirtschaftlich tätig sein. Eine Einzonung ist nur zweckmässig, sofern das Land erhältlich oder zur Überbauung vorgesehen ist. Diese Einzonung ist somit im Moment nicht umsetzbar. In einer Interessensabwägung wurden daher durch den Gemeinderat und die Planungskommission folgende Varianten geprüft:

- Einzonung an einer anderen Lage
- Geplante Einzonung auf der Parzelle Nr. 256 zu einem späteren Zeitpunkt vornehmen, sobald das Land erhältlich oder zur Überbauung vorgesehen ist.

Gemäss der Abwägung des Gemeinderates und der Planungskommission soll die Einzonung nicht an einer anderen Lage erfolgen. Sobald das Land der bisherigen geplanten Einzonung erhältlich oder zur Überbauung vorgesehen ist, soll es eingezont werden. Hierzu wird die Fläche

im Richtplan als zukünftiges Baugebiet aufgeführt. Die Einzonung an einer anderen Lage durchzuführen wird als nicht erstrebenswert erachtet, weil die alternativen Lagen aus raumplanerischer Sicht weniger geeignet sind für eine Einzonung.

Die zweigeschossige Wohnzone wird, wie im bisherigen Zonenplan auch schon, unterteilt in die Wohnzone W2a und W2b. Die Wohnzone 2a dient dem Erhalt der Baustruktur des bestehenden homogenen Einfamilienhausquartier Krieswinkel (Krieswinkelstrasse, Säntisstrasse, Zelgstrasse inklusive «Im Jüch» und «Neue Zelg»). Alle diese Quartiere sind aus Sicht des Gemeinderates Einfamilienhausquartiere, welche den Einfamilienhausquartier-Charakter erhalten sollen. Gemäss dem Baureglement sind in dieser Zone W2a jedoch bis zu Dreifamilienhäuser erlaubt, was aus Sicht des Gemeinderates massvolle Verdichtungen ermöglicht. In der Wohnzone 2b sind auch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser zulässig.

Die grundsätzlichen Änderungen an den Zonentypen sind folgende:

- Wohnzone 4: Entsprechend bereits bestehenden Bauten und zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen wird neu eine Wohnzone 4 geschaffen.
- Dorfzone / Kernzone: Die bisherige Unterteilung in „Dorfzone“ „Dorfzone Hungerbühl“ und „Kernzone“ wird aufgehoben. Nebst der Weilerzone wird neu lediglich die Dorfzone verwendet, welche alle schützenswerten Ortsbilder umfasst. Die Dorf- und die Weilerzone beinhalten umfassende gestalterische Vorgaben zum Schutze der Ortsbilder (insbesondere Art. 7, 8 und 34 ff. im Baureglement).
Die flächige Ausdehnung der Dorfzone ist mit dem Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege sowie mit dem ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) abgeglichen worden. Im Hinweisinventar sind die wertvollen und besonders wertvollen Gebäude aufgeführt, zu welchen der Gemeinderat zu entscheiden hatte, ob diese unter Schutz gestellt wurden. In Gebieten ohne mindestens ein wertvolles Gebäude gemäss dem Hinweisinventar wird die Ausdehnung der Dorfzone reduziert. Die umfassenden gestalterischen Vorgaben der Dorfzone sind nur dort verhältnismässig, wo zumindest die Umgebung resp. das Ortsbild eines wertvollen Gebäudes zu schützen ist. Dem entsprechend erfolgen die Zonenplanänderungen Nr. 13 (Südteil Hungerbühl), Nr. 31 (Aachwiesen) sowie Nr. 34 (Seestrasse).
- Wohn- und Arbeitszonen: Gemäss der neuen Namensgebung der IVHB (interkantonale Vereinbarung der Harmonisierung der Baubegriffe) wird die bisherige „Wohn- und Gewerbezone“ neu als „Wohn- und Arbeitszone“ benannt. Neu erstellt werden die drei- und viergeschossigen Zonen WA3 und WA4 gemäss den bestehenden Gebäudehöhen und zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen.
- Arbeitszone Gewerbe: Die bisherige Gewerbezone wird gemäss der Namensgebung der IVHB neu „Arbeitszone Gewerbe AG“ benannt.
- Heimzone: Neu erstellt wird eine an die bestehende Nutzung und die Bedürfnisse angepasste Heimzone.
- Kleingartenzone: Die bisherige Familiengartenzone wird der neuen Namensgebung der IVHB entsprechend neu „Kleingartenzone KG“ benannt.
- Sport- und Freizeitzone: Gemäss dem Richtplan Koordinationsblatt "I 2 Gebäude Badeplatz" ist aus Sicht der Gemeinde eine bauliche Erneuerung erwünscht. Damit dies möglich ist, erfolgt die Umzonung von der Zone für öffentliche Anlagen in eine neue, den Bedürfnissen der Gemeinde entsprechende Sport- und Freizeitzone SF.

7.3 Landwirtschaft-, Schutzzonen, überlagernde Zonen

Landwirtschafts- und Landschaftsschutzzonen:

An den bestehenden Abgrenzungen zwischen der Landwirtschafts- und der Landschaftsschutzzone besteht aus Sicht der Gemeinde kein Anpassungsbedarf.

Naturschutzzone

Gemäss der Abklärung mit dem Amt für Raumentwicklung besteht an den Abgrenzungen der Naturschutzzone kein Handlungsbedarf. Per Mail vom 1. Juni 2018 teilte Frau Eveline Gisel vom Amt für Raumentwicklung mit, dass die Zonierung der Parzelle Nr. 313 sowie der angrenzenden nördlichen Parzellen in Salmsach zwingend in der Naturschutzzone zu belassen sind, da sich diese in einem nationalen Schutzgebiet (Flachmoor) befinden. Ausserdem sind die betroffenen Parzellen (ausser Parzelle Nr. 313) im Besitz des Kantons und werden entsprechend bewirtschaftet.

Gemäss Abklärungen bei der Ortsplanungsrevision Egnach werden Flächen der Naturschutzzone, welche gemäss der amtlichen Vermessung im Schilfgürtel liegen, als Naturschutzzone im Gewässer bezeichnet.

Ausscheidung Gefahrenzone

Gemäss dem Planungsauftrag aus dem kantonalen Richtplan Stand Juni 2017 ist die Gefahrenzone ausgeschieden worden. Sie ist als überlagernde Zone in den Zonenplan integriert worden (vgl. auch Kap. 11.7 Berücksichtigung Naturgefahren).

8. Flächenbilanz Bauzonen und Richtplangebiete

8.1 Richtplangebiete

Die Änderungen an den WMZ-Richtplanflächen sind in der Richtplanänderungstabelle in Anhang 3 ersichtlich. Die Änderungsnummer ist im Plan "Änderungen Richtplan" im Anhang 5 verortet. Die Forderung, dass das Richtplangebiet WMZ insgesamt nicht ausgedehnt werden darf, wird eingehalten.

8.2 Bauzonen

Die Änderungen am Zonenplan sind in der Zonenplanänderungstabelle in Anhang 2 ersichtlich. Die Änderungsnummer ist im Plan "Änderungen Zonenplan" im Anhang 4 verortet. Zur Beurteilung der Einhaltung der Flächenvorgaben dient der Berechnungsnachweis vom Amt für Raumentwicklung. Die Vorgaben des kantonalen Richtplans sind eingehalten.

9. Baureglement

Das neue Baureglement wurde gestützt auf das vom DBU genehmigte Musterbaureglement der Regionen Ober- und Mittelthurgau erarbeitet. Es ist entsprechend dem Musterbaureglement aufgebaut und übernimmt weit möglichst dessen Inhalt. Abweichungen und Ergänzungen zum Musterbaureglement sind gelb markiert und damit gut erkennbar.

Als Arbeitshilfe und zum besseren Verständnis des neuen Baureglements wurde zusätzlich ein Anhang mit Illustrationen sowie mit für das bessere Verständnis des Reglements erforderlichen Auszügen aus der IVHB erarbeitet.

Die wichtigsten Änderungen zum bisherigen Baureglement sind:

- Einführung der neuen Begriffe und Messweisen gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Anpassungen an die Zonenbezeichnungen der neuen Planungs- und Bauverordnung (PBV)
- Neu Geschossflächenziffer anstelle Ausnützungsziffer, in der Regel leicht höher als die bisherige Ausnützungsziffer zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen. Umrechnungstabelle AZ zu GFZ gemäss PBV Stand per 1. Mai 2014 (siehe Anhang 6).
- Neu Fassaden- und Gesamthöhen für Höhenregelung anstelle bisheriger Gebäudehöhen sowie Anpassung der Masse an die neuen Normen und Vorgaben des regionalen Musterreglements.
- Wohnzone W 2b, W 3 und W 4 sowie Wohn- und Arbeitszone WA 3 und WA 4 im Interesse haushälterischer Bodennutzung für Neubauten mit einer minimalen Anzahl Vollgeschosse.
- Dorf- und Weilerzone: Verzicht auf maximale Geschossflächenziffer, weil in diesen Zonen die übrigen Bestimmungen wie Gebäudelänge und -höhe für die Begrenzung der Bauten genügen. Hauptbauten haben zudem aufgrund der Einpassung in das Ortsbild zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufzuweisen.
- Neudefinition Heimzone: Anpassung Zonenvorschriften an effektive Nutzung
- Gefahrenzone: Definition gemäss PBV. Diese überlagerte Zone umfasst Gebiete, die gemäss Gefahrenkarte durch Rutschungen, Überschwemmungen oder andere Naturereignisse bedroht sind. Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.
- Einführung neuer Vorschriften für Tiefgaragen, die Parkierung von Zweirädern, eine haushälterische Bodennutzung, Mindestflächen für Nebennutzungen anlehnend an das regionale Musterbaureglement.
- Gebäude- und Grenzabstände: Zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen werden Gebäudeabstände weggelassen und Grenzabstände teilweise verringert. Die Bestimmungen erfolgen in Anlehnung an das neue Baureglement der Gemeinde Egnach.
- Parkierung: Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind Parkieranlagen von mindestens 10 Parkfeldern Tiefgaragen oder in Gebäude integrierte Parkieranlagen vorgeschrieben.
- Mehrlängenzuschläge: Auf Mehrlängenzuschläge wird im Interesse der Ermöglichung der baulichen Verdichtung neu verzichtet.
- Dachgestaltung (Mit Ausnahme der Dorf- und Weilerzone): Im bisherigen Baureglement waren Flachdächer nur ausnahmsweise zulässig. Neu wird keine Einschränkung mehr festgeschrieben (ausser in der Dorf- und Weilerzone).

Im Übrigen werden die Formulierungen vieler bisheriger Bauvorschriften an diejenigen gemäss Musterbaureglement angepasst, damit möglichst wenige Differenzen zum Musterbaureglement bestehen und die Formulierungen juristisch einwandfrei sind.

Die wichtigsten Änderungen gegenüber dem regionalen Musterbaureglement sind:

- In der W3 sowie in der WA3 werden zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen die kleinen Grenzabstände auf 4.0 m beschränkt. Dies soll zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen beitragen.
- Die maximale Gebäudelänge in der Arbeitszone Gewerbe AG wird auf 80 m festgelegt, weil im bisherigen Baureglement auch dieses Mass festgeschrieben war, bestehende Bauten über 70 m lang sind und an diesem Mass keine Änderungen vorgesehen sind.
- Masstabelle Verweis b): Um das Mass ihrer Höhe zurückversetzte Brüstungen werden nicht zur Fassadenhöhe dazu gemessen. Dies wird im Baureglement gemäss den PBG-Erläuterungen aufgeführt.
- Die neue Heimzone H wird gemäss dem Bestand definiert.
- Die neue Sport- und Freizeitzone SF wird so definiert, dass ein Ersatzbau der bestehenden Baute in der ähnlichen Volumetrie zulässig wäre.
- In der Wohnzone W 2b wird zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen festgeschrieben, dass Wohnbauten 2 Vollgeschosse aufzuweisen haben.
- In der Weilerzone Wz haben Hauptbauten zur besseren Einpassung ins Ortsbild 2 Vollgeschosse aufzuweisen.
- Zur Wohn- und Arbeitszone WA 2 wird zur besseren Verständlichkeit ergänzt, dass diese 1 oder 2 Vollgeschosse aufweisen dürfen.
- Die Arbeitszonen Gewerbe AG sollen nicht durch Verkaufsläden belegt werden. Reine Einkaufs- und Einzelhandelsgeschäfte werden deshalb in dieser Zone nicht zugelassen.
- Kleingartenzone KG: Die Bestimmungen lehnen an die Formulierungen der bisherigen Familiengartenzone an.
- Die Naturschutzzonen Ns, NsW und NsGw werden gemäss der telefonischen Abklärung mit dem Rechtsdienst DBU (Frau Danielle Meyer) unterteilt in Naturschutzzonen Ns, Naturschutzzonen im Gewässer NsGw und Naturschutzzonen im Wald NsW. Die Formulierungen basieren auf ihrem Vorschlag.
- Grenzabstände Art. 21: Die Grenzabstände der Fahrnisbauten werden zur Vervollständigung ebenfalls geregelt.
- Grenzabstände Bepflanzungen Art. 22: Die Vorschriften werden auf die Bauzonen beschränkt. Hochstämmige Bäume werden auf einen Grenzabstand von 4.0 m definiert, weil dies der bisherigen Bestimmung entspricht.
- Parkierung: Zur Präzisierung kleine Anpassungen gemäss anderen genehmigten Baureglementen. Gemäss der Meldung der Fachstelle Langsamverkehr in der Vorprüfung wurde der Art. 26 ausführlicher formuliert.
- Dachgestaltung in Dorf- und Weilerzonen: Zur Einpassung in das historische Ortsbild werden hochstehende Dachflächenfenster festgeschrieben.
- Die Übergangsbestimmungen werden entsprechend der aktuellen Empfehlung des DBU-Rechtsdienstes so formuliert, dass die Baugesuche entsprechend dem gültigen Baureglement zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuches beurteilt werden.

10. Schutzplan Natur- und Kulturobjekte

Natur und Landschaft sowie das kulturgeschichtliche Erbe sind laut kantonalem Gesetz zum Schutz und Pflege der Natur und Heimat vom 8.4.1992 (TG NHG) zu schützen und zu pflegen. Die politischen Gemeinden haben diesen Schutz und die Pflege der erhaltenswerten Objekte in erster Linie durch Reglemente und Nutzungspläne nach Planungs- und Baugesetz sicherzustellen.

Der bisherige Schutzplan Natur- und Kulturobjekte der Gemeinde Salmsach wurde mit dem RRB Nr. 775 am 11. September 2001 genehmigt. Der bisherige Schutzplan umfasste 18 geschützte Naturobjekte und 27 respektive 28 geschützte Kulturobjekte (seit der letzten Revision ist bei einem Gebäude eine Unterteilung in zwei Assekuranz-Nummern erstellt worden).

Die Überarbeitung des Schutzplans erfolgt als Änderungsrevision.

10.1 Kulturobjekte

Bisher bestanden bei vier Objekten Differenzen zwischen dem Hinweisinventar und dem Schutzplan (gemäss Denkmalpflege wertvolle Gebäude, zu welchen jedoch kein Unterschutzstellungsentscheid gefällt worden ist).

Behandelt worden sind auch die bisher geschützten Objekte. Bei insgesamt 10 Objekten stellte die Subkommission die Schutzwürdigkeit in Frage. Mit der kantonalen Denkmalpflege wurden bei diesen 10 Objekten im April 2018 Einstufungsüberprüfungen im Hinweisinventar durchgeführt. 9 Objekte wurden aufgrund der Einstufungsüberprüfungen im Hinweisinventar abgestuft, vier davon sind die bisherigen Differenzobjekte zwischen dem Hinweisinventar und dem Schutzplan. Das nicht abgestufte Objekt wird im Schutzplan belassen.

Fünf abgestufte bisherig wertvolle Objekte können aus dem Schutzplan entlassen werden. Es sind dies:

- Assek.-Nr. 54/0-0060: Wohnhaus / Remise, Hungerbühl 12
(Einstufung Hinweisinventar „bemerkenswert“)
- Assek.-Nr. 54/0-0063: Wohnhaus / Scheune / Schopf, Hungerbühl 18
(Einstufung Hinweisinventar „bemerkenswert“)
- Assek.-Nr. 54/0-0066: Wohnhaus / Remise, Hungerbühl 31
(Einstufung Hinweisinventar „bemerkenswert“)
- Assek.-Nr. 54/0-0102: Gemeindehaus, Arbonerstr. 8
(Einstufung Hinweisinventar „bemerktenswert“)
- Assek.-Nr. 54/0-0160: Wohnhaus / Scheune, Kehlhofstrasse 3
(Einstufung Hinweisinventar „bemerktenswert“)

Somit sind alle Differenzen zwischen dem kantonalen Hinweisinventar und dem kommunalen Schutzplan bereinigt.

10.2 Naturobjekte

An den Kategorien der geschützten Naturobjekte erfolgt grundsätzlich keine Änderung. Einzig die Kategorie „Spezialstandort Schulhausweiher“ wird gestrichen, da diese nicht mehr vorkommt. Im Schutzplan unter Schutz gestellt werden sollen grundsätzlich erhaltenswerte Gehölze mit ökologischer oder landschaftsbildlich besonderer Bedeutung.

Die bestehenden Schutzplanobjekte sind mittels Luftbilder, Begehungen und den Ortskenntnissen der Subkommission überprüft worden. Seit der letzten Überarbeitung der Schutzobjekte haben sich einige Objekte verändert, weshalb einige Objekte im Plan und den Vorschriften als Änderungen eingetragen wurden. Zudem hat sich bei der Erarbeitung gezeigt, dass Hecken teilweise gemäss der amtlichen Vermessung rechtlich als Wald gelten. Die „Hecke“ ist somit über das Waldgesetz geschützt. Ein weiterer Eintrag im Schutzplan ist sinnlos. Die Hecken im Schutzplan werden auf den Teil reduziert, welcher nicht als Wald gilt.

Die Begehung der Naturobjekte erfolgte durch folgende Subkommissions-Mitglieder:

- Roland Allenspach, Gemeinderat Salmsach
- Lukas Taxböck, Einwohner der Gemeinde Salmsach und Vizepräsident von Pro Natura Thurgau

An der Begehung wurden nicht nur die bisher eingetragenen Naturobjekte überprüft, es wurden auch mögliche Ergänzungen für den Schutz- oder Richtplan besichtigt. Die Ergebnisse der Ortsbegehung wurden anschliessend in der gesamten Subkommission diskutiert und festgehalten.

Die Überprüfung führte im Bereich der geschützten Naturobjekte zu 4 Schutzentlassungen und einer Aufnahme in den Schutzplan.

11. Zielerreichung und Interessenabwägung

11.1 Umsetzung kantonale Vorgaben

Sämtliche in Kapitel 3 beschriebenen kantonalen Vorgaben sowie die Vorgaben des Kantonalen Richtplans sind eingehalten. So werden insbesondere:

- die Entwicklungsgebiete innerhalb des Siedlungsgebietes zur Erreichung der Mindestdichten aufgezeigt
- die Siedlungsgebietsabgrenzungen berücksichtigt
- die Gefahrenkarte umgesetzt
- die Vorgaben im Verkehrsbereich (Strassen, Wege, öffentlicher Verkehr und Langsamverkehr) berücksichtigt
- die Bauzonen und Richtplangebiete sachgerecht angeordnet:

Gemäss KRP Planungsauftrag 1.1 A sorgen die Gemeinden dafür, dass ihre Ortsplanungen in Einklang mit den Vorgaben des KRP stehen. Gemäss der Berechnung des ARE darf die Gemeinde Salmsach eine Fläche von 10'000 m² von WMZ-Richtplangebiet in WMZ-Bauzone einzonen (siehe Kapitel 11.1).

Die raumplanerisch zweckmässigste Fläche für eine grossflächige Einzonung (betreffend Siedlungsbild und -abgrenzung, Erschliessung, Lage etc.) ist auf der Parzelle Nr. 256 an der Seestrasse. Für die Umsetzung der Einzonung wäre jedoch erforderlich, dass die Fläche zur Überbauung vorgesehen oder erhältlich ist. Dies ist hier gemäss Abhandlung in Kapitel 12.2 nicht der Fall.

Der Gemeinderat hat sich in einer Interessensabwägung dazu entschieden, die Fläche nicht an einem anderen Standort einzuzonen, weil raumplanerisch kein geeigneter Standort für die grossflächige Einzonung vorhanden ist. Die vorgesehene Einzonung soll erfolgen, sobald das Land erhältlich ist.

Damit die Entwicklung gemäss KRP in der Gemeinde Salmsach aufgenommen werden kann, sind u.a. folgende Entwicklungsgebiete vorhanden:

- Geplante Überbauung auf der Parzelle Nr. 345 (Gestaltungsplan mit 3 neuen MFH)
- Geplante Überbauung auf der Parzelle Nr. 252
- Geplante Entwicklung der Parzelle Nr. 192 (Sägerei, Entwurf GP vorhanden)
- Geplante Überbauungen auf den Parzellen Nrn. 742 und 743 in Hungerbühl

Durch Um- und Aufzonungen in der Ortsplanungsrevision sind zudem weitere Innenentwicklungsprojekte zu erwarten.

11.2 Verfügbarkeit Bauzonen

Bei der Ausarbeitung des Zonenplans wird der Verfügbarkeit der Bauzonen grosse Beachtung geschenkt. Mit den Grundeigentümern von grossen unbebauten Bauzonen sucht der Gemeinderat jeweils das Gespräch, um seine Anliegen einbringen zu können.

11.3 Erreichung Mindestdichten

Die Gemeinde hat in der Ortsplanungsrevision gemäss kantonalem Richtplan aufzuzeigen, wie die geforderten Mindestdichten (siehe Kap. 3) erreicht werden können. Folgende planerische Massnahmen können zur Erreichung der Mindestdichten führen:

- Kommunalen Richtplan:
 - o Ausweisung Verdichtungs- und Entwicklungsgebiete mit Gebietscharakteristik und Handlungsbedarf
 - o Zuweisung Richtplangebiet an zentrale Lage, welche die bestehende Siedlungslücken schliesst
- Zonenplan:
 - o Verschiedene, grossflächige Aufzonungen
- Baureglement:
 - o Neue Geschossflächenziffer in der Regel leicht höher als die bisher erlaubte Ausnützung
 - o Verzicht auf maximale Geschossflächenziffer in der Dorf- und Weilerzone, Neubauten haben sich jedoch in die Umgebung einzupassen und die Grenzabstände einzuhalten
 - o Vorschrift in verschiedenen Zonen zur minimalen Anzahl an Vollgeschossen

11.4 Fruchtfolgeflächen

In der Ortsplanungsrevision erfolgen keine Einzonungen. Die Fruchtfolgeflächen sind somit nicht betroffen.

11.5 Abstimmung auf Nachbargemeinden

Die Abstimmung auf die Nachbargemeinden Romanshorn, Hefenhofen, Amriswil und Egnach ist erfolgt.

11.6 Nachweis Lärmschutz Bahn und Strasse (LSV)

Entlang der Kantonsstrassen sind gemäss Änderungsplan kaum lärmrelevanten Umzonungen, d.h. Umzonungen mit Veränderung der Lärmempfindlichkeitsstufen vorgesehen.

Die einzige Umzonung entlang der Bahn und der Kantonsstrasse mit Veränderungen der Lärmempfindlichkeitsstufen ist die Änderung Nr. 21 an der Schulstrasse (siehe Anhang 4 Plan Änderungen Zonenplan), bei welcher die Zonierung an die tatsächliche und zukünftig gewünschte Nutzung angepasst wird.

Diese Umzonung ist unproblematisch. Auch nach den Umzonungen bestehen gemäss dem Lärm-sanierungsprojekt keine Lärmvorbelastungen.

11.7 Berücksichtigung Naturgefahren

Die Berücksichtigung der Naturgefahren erfolgte gemäss den folgenden Ausführungen entsprechend den beiden Broschüren des DBU «Umsetzung Naturgefahren im Kanton Thurgau» sowie «Ausscheiden der Gefahrenzonen».

Schritt 1 Überlagerung Zonenplan mit Gefahrenkarte:

Die Gefahrenzonen wurden ohne jegliche Anpassungen entsprechend der aktuell vorhandenen Gefahrenkarten ausgeschieden. Eine Anpassung an aktuelle Parzellengrenzen ist angesichts von Grösse und Eigentumsverhältnisse der betroffenen Parzellen wenig sinnvoll und zudem mit einem unverhältnismässigen Aufwand verbunden.

Schritt 2 und 3 Analyse Gefahrengelände mit raumplanerischen Massnahmen:

Eine Analyse der Hochwassersituation insbesondere im unüberbauten Baugelände und bei Einzonungen ergab folgende Erkenntnisse:

- Gewerbezone an der Arbonerstrasse: Mit der Erstellung der Erschliessung und Überbauung werden die erforderlichen Massnahmen zum Hochwasserschutz umgesetzt.
- Gewerbezone Waad an der Seestrasse: Bei der Überbauung der noch freien Fläche werden die erforderlichen Massnahmen zum Hochwasserschutz umgesetzt.

Weitere grossflächige unüberbaute Bauzonen im Gefährdungsbereich sind nicht vorhanden. Planerische Massnahmen zur Verringerung der Hochwassergefährdung mittels Zonen- oder Richtplan werden deshalb keine vorgenommen. Auszonungen von Gefahrengeländen werden infolge der meist geringen, teils mittleren Gefährdungsstufe, als unverhältnismässig und da grösstenteils bereits überbaut, als nicht zielführend betrachtet.

11.8 Berücksichtigung Natur- und Heimatschutz (NHG)

Die Differenzen zwischen dem Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege und der kommunalen Unterschutzstellung konnten vollumfänglich behoben werden.

11.9 Berücksichtigung nichtionisierende Strahlung (NISV)

Es erfolgen keine relevanten Planungsmassnahmen im Umfeld von Starkstromleitungen.

11.10 Berücksichtigung belastete Standorte

Es erfolgen keine relevanten Planungsmassnahmen im Umfeld von belasteten Standorten.

11.11 Berücksichtigung Grundwasserschutz und Wasserversorgung

Innerhalb des Gemeindegebiets Salmsachs bestehen keine Grundwasserschutzzonen. Im Thurgau sind in der Gemeinde Salmsach auch keine «Grundwasseraustritte, -fassungen und -anreicherungsanlagen» erfasst. Die Thematik GWP ist im Koordinationsblatt des Richtplans «I 7 Wasserversorgung - Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)» abgehandelt.

11.12 Abgrenzung Wald/Bauzone

Bezüglich der heutigen Bauzonen sind sämtliche erforderlichen Abgrenzungen von Wald zu Bauzonen vorhanden.

12. Verfahren

12.1 Information und Mitwirkung

Zur Änderung des Schutzplans ist am 26. September 2018 eine Orientierungsversammlung mit den betroffenen Grundeigentümern durchgeführt worden, sowohl zu den Kulturobjekten als auch zu den Naturobjekten. Am selben Abend fand direkt anschliessend eine öffentliche Orientierungsversammlung zur Ortsplanungsrevision statt.

Anschliessend an die Orientierungsversammlung wurde eine öffentliche Vernehmlassung zur gesamten Ortsplanungsrevision (inkl. Schutzplan) vom 27. September bis zum 31. Oktober 2018 durchgeführt. Die Bevölkerung hatte die Möglichkeit, alle Unterlagen digital auf der Gemeinde-Webseite oder Papierexemplare auf der Gemeindeverwaltung einzusehen und eine schriftliche Stellungnahme an den Gemeinderat abzugeben. Einige Anliegen und Fragen der Interessierten konnten auch direkt in persönlichen Gesprächen gelöst werden.

Orientierungsversammlung und Vernehmlassung wurden im „Seeblick“, dem Mitteilungsblatt der Gemeinde, am 17. August 2018 angekündigt. Am Donnerstag 27. September 2018 wurde zudem im Lokalteil der Thurgauer Zeitung unter dem Titel „Die Salmsacher rücken näher zusammen“ über die Ortsplanungsrevision und deren Vernehmlassung berichtet.

Jede Eingabe aus der Vernehmlassung wurde im Detail geprüft und führte zum Teil zu vertieften Abklärungen. Die Eingaben wurden im Gemeinderat behandelt.

12.2 Vorprüfung und Bereinigung

Mit Schreiben vom 9. April 2019 wurde der Entwurf der revidierten Ortsplanung dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Schreiben vom 18. Dezember 2019 erhielt die Gemeinde Salmsach den Vorprüfungsbericht. Anbei folgen, entsprechend der Reihenfolge im Vorprüfungsbericht, summarisch die Bemerkungen bezüglich Berücksichtigung der Vorbehalte des Kantons (*Kursiv: sinngemäss Anregung Vorprüfung*, Normalschrift: Erläuterung Anpassung Gemeinde):

Nummern gemäss Kapiteln im Vorprüfungsbericht

1 Vorbemerkungen

1.1 Eingereichte Unterlagen, Allgemeine Bemerkungen

1.1.1 *In Kapitel "3.6 Fakten und Handlungsbedarf des Planungsberichts sind teilweise falsche Zahlen enthalten:*

Wurde angepasst.

1.1.2 *Bei der Richtplanänderungstabelle werden in den Spalten 3 und 4 falsche Bezeichnungen verwendet.*

Wurde angepasst.

1.1.3 *Richtplanänderungskarte: Parzelle Nr. 162, Holzwiese ist beim momentan rechtskräftigen Richtplan bereits als Erweiterung der LwbN drin.*

Wurde angepasst.

1.1.4 *Die Darstellung der BTS sei zu detailliert und deswegen auf deren äussere Begrenzungslinien zu reduzieren.*

Wurde angepasst.

2 Kommunalen Richtplan

2.1 Allgemeine Bemerkungen

Bei der Plandarstellung des kommunalen Richtplans fällt auf, dass bestehende Baugebiet kaum sichtbar ist. Daher wird der Gemeinde empfohlen, für das Baugebiet einen kräftigeren Farbton zu wählen.

Wurde angepasst.

2.2 Grundlage und Zielsetzung

Keine Anpassungen erforderlich.

2.3 Dimensionierung des Siedlungs- und Richtplangebiets

Keine Anpassungen erforderlich.

2.4 Umsetzung der Dichtevorgaben, Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung

Obwohl im Dichtetyp "Kulturlandschaft" mit derzeit 23 RN/ha die geforderte Mindestdichte von 32 RN/ha nicht erreicht wird, sind im Richtplan diesbezüglich keine Massnahmen (Erhältlichkeit der einzelnen Flächen, Gestaltungsplanpflicht) zur Erhöhung der Mindestdichte vorgesehen. Aus kantonaler Sicht ist dies – vor allem für den Ortsteil Hungerbühl - nicht nachvollziehbar. Gemäss unseren Erhebungen bestehen in Hungerbühl unüberbaute Nutzungsreserven von rund einer Hektare.

Entwicklungsgebiete in Hungerbühl zu definieren, erübrigt sich mit der aktuell geplanten Überbauung auf der Parz. Nr. 742 (5 Doppel-Einfamilienhäuser, 1 Mehrfamilienhaus). Massnahmen zur Verbesserung der Raumnutzerdichte werden auch in Hungerbühl umgesetzt, siehe Punkt 3.4.2.3. Ortsteile Fehlwies und Ober-Buhreute sind von der Kleinsiedlungsverordnung betroffen, Entwicklungsgebiete für diese Ortsteile zu definieren erübrigt sich somit ebenfalls.

2.5 Inhalte des kommunalen Richtplans

2.5.1 Siedlung

Keine Anpassungen erforderlich.

2.5.2 Landschaft und Natur

Erhaltenswerte Naturobjekte (Koordinationsblatt L 4): Im Zusammenhang mit der Bodensee-Thurtalstrasse (BTS) können folgende Naturobjekte nicht erhalten werden:

- *Böschung Bahnunterführung Fehlwies:*
- *Nördlicher Teil der Baumgruppe Hungerbühl. Parzelle Nr. 566*
- *Teile des Hochstammobstgarten Bamis / Rüüti (bei Hepbach). Parzelle Nr. 180:*

Koordinationsblatt L4 wurde ergänzt, dass bei durch BTS betroffenen erhaltenswerten Naturobjekten durch die BTS für Ersatz zu sorgen ist.

2.5.3 Verkehr

2.5.3.1 *Wir empfehlen der Gemeinde, das gesamte Fuss- und Radwegnetz (kantonal und kommunal) im Kommunalen Richtplan (Text und/oder Karte) abzubilden. Im Weiteren sind aus Sicht Veloverkehr auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das Bereitstellen von gedeckten und sicheren Radabstellplätzen wichtig. Demnach verlangt der Planungsauftrag 3.6 C, dass an Bahnhöfen und bei Bedarf an Bushaltestellen eine ausreichende Anzahl gedeckter Fahrradabstellplätze (B+R-Anlagen) bereitzustellen sind.*

Bestehende Fusswege wurden im Richtplan ergänzt.

Für zusätzliche B+R-Anlagen besteht aus Sicht der Gemeinde kein Bedarf.

2.5.3.2 *Der Kanton Thurgau hat zusammen mit dem Kanton St. Gallen in einer Studie das Optimierungspotenzial des Bodenseeradwegs (SchweizMobil-Route Nr. 2) evaluiert. Auf dem Streckenabschnitt der Gemeinde Salmsach sieht die Studie Verbesserungsmöglichkeiten vor, die im Richtplan verankert werden sollten.*

Der Bedarf und die Umsetzungsmöglichkeit nach einem Ausbau des Fusswegnetzes vom Bodana in Richtung Egnach wird durch die Gemeinde abgeklärt. Dies erfolgt unabhängig vom Richtplan, weshalb dies nicht im Richtplan verankert wird.

2.5.3.3 *Koordinationsblatt V 1 Ergänzung: im Zusammenhang mit der Einmündung in die Kantons-hauptstrasse H13, mit dem kantonalen Tiefbauamt zu koordinieren und festzulegen.*

Wurde ergänzt.

2.5.3.4 *Koordinationsblatt V 2 Korrektur: Mit der Realisierung der BTS wird geprüft, ob die Ausnahmetransportroute auf der Schulstrasse aufgehoben werden kann. Die Schulstrasse würde in diesem Fall als übergeordnete Verbindungsstrasse abklassiert und zu einer kommunalen Gemeindestrasse werden.*

Wurde angepasst.

2.5.3.5 *Korrektur Wortlaut Koordinationsblatt V 4*

Wurde angepasst.

2.5.3.6 *Ergänzung Koordinationsblatt V 5.2: Dazu werden nach einem Verkehrsgutachten in Zusammenarbeit mit dem Kanton (Tiefbauamt) bauliche Massnahmen geprüft.*

Wurde angepasst.

2.5.3.7 *Korrektur Wortlaut Koordinationsblatt V 5.3*

Wurde angepasst. Fehler in der Vorprüfung, weil es sich bei der Schulstrasse um eine Kantonsstrasse und nicht um eine Gemeindestrasse handelt.

2.5.4 Infrastruktur

Kann derzeit und in nächster Zukunft für die Parzellen Nrn. 168 und 724 kein Bedarf mehr für eine öffentliche Nutzung nachgewiesen werden, sollten diese Flächen wieder vollständig der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Andernfalls drängt sich auf, im Kommunalen Richtplan eine Zielsetzung mit der angestrebten öffentlichen Nutzung (z.B. Parkplätze) festzuhalten.

Wurde ergänzt im Richtplan Koordinationsblatt I 5.

2.5.5 Energierichtplan

Womöglich möchten Teilaspekte (Nahwärmeverbunde, energetische Optimierung öffentlicher Bauten, energetische Anforderungen bei Gestaltungsplänen, etc.) in den Richtplan aufgenommen werden.

Momentan besteht kein Bedarf zu Festlegungen im Richtplan. Allfällige Projekte möchte der Gemeinderat bei Bedarf im energetischen Bereich zwar angehen, dies soll aber zum heutigen Stand nicht im Richtplan festgelegt werden.

3 Zonenplan

3.1 Dimensionierung und Auslastung der Bauzonen

Keine Anpassungen erforderlich.

3.2 Umsetzung der Dichtevorgaben, Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung

Keine Anpassungen erforderlich.

3.3 Weitere Einzonungsvoraussetzungen

3.3.1 Fruchtfolgeflächen (FFF)

Man sollte sich im Klaren sein, dass auch bei einer allfälligen zukünftigen Ausscheidung von LwbN die FFF-Fragen abzuhandeln sind.

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung notwendig.

3.3.2 Verfügbarkeit von Bauland

Privatrechtlicher Überbauungsvertrag zur Einzonung Nr. 33 ist dann möglich, wenn eine klare Vorstellung über die Bebauung besteht, inklusive Absichtserklärung des Grundeigentümers. Ohne dies kann zur Einzonung keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Das Land der geplanten Einzonung ist nicht erhältlich. Der Grundeigentümer will weiterhin an diesem Standort landwirtschaftlich tätig sein.

Eine Einzonung ist nur zweckmässig, sofern das Land erhältlich oder zur Überbauung vorgesehen ist. Diese Einzonung ist somit im Moment nicht möglich.

In einer Interessensabwägung wurden folgende Vorgehen geprüft:

- Einzonung an einer anderen Lage
- Geplante Einzonung Nr. 33 zu einem späteren Zeitpunkt vornehmen, sobald das Land erhältlich oder zur Überbauung vorgesehen ist.

Gemäss der Abwägung des Gemeinderates und der Planungskommission soll die Einzonung nicht an einer anderen Lage erfolgen. Sobald das Land der bisherigen geplanten Einzonung erhältlich oder zur Überbauung vorgesehen ist, soll es eingezont werden. Hierzu wird die Fläche im Richtplan als zukünftiges Baugebiet aufgeführt.

Die Einzonung an einer anderen Lage durchzuführen wird als nicht erstrebenswert erachtet, weil die alternativen Lagen aus raumplanerischer Sicht weniger geeignet sind für eine Einzonung. Weitere Abhandlung zu den betroffenen kantonalen Vorgaben siehe Kapitel 11.1.

3.4 Beurteilung der Zonenplanänderungen

3.4.1 Allgemeine Bemerkungen

Keine Anpassungen erforderlich.

3.4.2 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen)

3.4.2.1 *Änderung Nr. 11: Auf Parzelle Nr. 141 soll in Hungerbühl eine Fläche von 944 m² von der Dorfzone Hungerbühl DH in die Landwirtschaftszone ausgezont werden. Hinsichtlich der Parzelle Nr. 141 fällt auf, dass diese mehrheitlich überbaut und als Lagerfläche genutzt wird. Diese Auszonung könnte deshalb nicht genehmigt werden.*

Die betroffene Fläche wurde inzwischen abparzelliert. Die betroffene Fläche wird gemäss Vereinbarung zwischen den betroffenen Parteien in den nächsten vier Jahren zurück gebaut.

Auf die Zonenverlagerung (bisherige Änderungen Nr. 11 und 12) wird verzichtet.

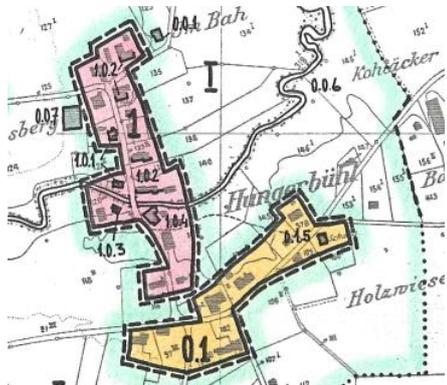
3.4.2.2 *Aus raumplanerischer Sicht ist die Verlagerung einer WMZ-Fläche (Änderungen Nrn. 11 und 12) nicht möglich, sofern damit bereits überbaute resp. eine befestigte Fläche ins Nichtbaugebiet verschoben wird.*

Auf die Zonenverlagerung (Änderungen Nr. 11 und 12) wird verzichtet.

3.4.2.3 *Änderung Nr. 13: Die Zuweisung zur WA 2 wird damit begründet, dass aus Sicht der Gemeinde Salmsach dieser Siedlungsteil nicht mehr zum erhaltenswerten Ortsbild gehöre. Aus kantonaler Sicht wird diese Meinung nicht geteilt.*

Daher wird beantragt, im Baureglement eine Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OS einzuführen und im Zonenplan das Baugebiet von Hungerbühl gesamthaft mit dieser Schutzzone zu überlagern.

An der Änderung wird festgehalten. Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS hat der südliche Teil Hungerbühls lediglich das Erhaltungsziel B. Der nördliche Teil hat das Erhaltungsziel A.



(Ausschnitt ISOS)

Gemäss dem überarbeiteten Schutzplan Natur- und Kulturobjekte ist im südlichen Teil Hungerbühls zudem kein geschütztes Gebäude vorhanden.

Der südliche Teil ist geprägt durch viele Neubauten. Gemäss einer Analyse des Gebäude- und Wohnungsregisters GWR sind 50% der Bauten des südlichen Teils von Hungerbühl nach dem Jahr 1985 entstanden, die 5 geplanten Neubauten auf der Parzelle Nr. 742 im Jahr 2020 einberechnet. Zudem bestehen noch Flächen unüberbauter Bauzone, wodurch sich mit der Überbauung dieser Flächen der Neubauanteil weiter erhöhen wird.

In der Interessensabwägung des südlichen Teils wird, basierend auf den vorherigen Abhandlungen, die Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen durch liberalere Bauvorgaben als bedeutender gewichtet als der Ortsbildschutz.

3.4.2.4 *Änderungen Nrn. 22 bis 25 (Oberdorf. Sägerei-Areal): Basierend auf den uns bekannt gemachten Projekten für die Parzellen Nrn. 192 und 345 sind diese Umzonungen nachvollziehbar. Es stellt sich aber die Frage, ob diese Projekte basierend auf den Höchst- und Mindestmassen des neuen Baureglements umsetzbar sind.*

Stand der Vorprüfung ist nicht mehr aktuell. Die neue Zonierung stimmt mit den Plänen der Überbauung überein.

3.4.2.5 Vorbehalte zu Änderung Nr. 33

Wiederholung des Punktes 3.3.2. Auf diese Zonenplanänderung wird verzichtet.

3.4.2.6 Kleinsiedlungen: Der Umgang mit Kleinsiedlungen ist derzeit auf Stufe Kanton in Abklärung. Bis zum Abschluss dieser Abklärungen können keine Bauzonenzuweisungen im Bereich von Kleinsiedlungen genehmigt werden.

Die betroffenen Weiler (Fehlweis und Ober-Buhreute) werden im Zonenplan gekennzeichnet, dass die Überprüfung läuft.

Am Zonenplan werden vorerst entsprechend der Vorprüfung keine Änderungen vollzogen, solange die Überprüfung der Kleinsiedlungen auf Stufe kantonaler Richtplan noch nicht geklärt ist.

3.4.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Änderung Nr. 27 Zonenplanänderungstabelle ist zu korrigieren.

Wurde angepasst.

3.4.4 Landschaftsschutzzonen

Landschaften sind geprägt durch zusammenhängende Räume. Entsprechend sollen zusammenhängende Landschaftskammern gleichen Nutzungszonentypen zugewiesen werden. Dieser Zonierungsgrundsatz wird bisweilen ungenügend umgesetzt. Die Landschaftsschutzzonen sind zu überarbeiten.

Die Landschaftsschutzzonen wurden bei der letzten Ortsplanungsrevision so genehmigt, es besteht aus Sicht der Gemeinde kein Anpassungsbedarf.

3.4.5 Gefahrenzonen

Von der Festlegung der Gefahrenzone pro Parzelle kann gemäss Kapitel 4.1 der Broschüre «Umsetzung Naturgefahren im Kanton Thurgau 2013» abgewichen werden. Das gewünschte Vorgehen ist aber gut zu begründen und im Planungsbericht darzulegen. Eine entsprechende Begründung fehlt im Planungsbericht. Mit dem Genehmigungsgesuch ist diese Begründung nachzuliefern.

Begründung in Planungsbericht Kapitel 11.7 wurde ergänzt.

4 Baureglement

4.1 Art. 5, Masstabelle: Neu ist geplant, den Ortsteil Hungerbühl von der Dorfzone DM in die Dorfzone D2 und in die Wohn- und Arbeitszone WA 2 umzuzonen. Diese Umzonung führt dazu, dass in Hungerbühl das heutige Höhenmass (Gebäudehöhe von 7.5 m) um 1.0 m auf eine Fassadenhöhe von 8.5 m erhöht wird. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird diese Erhöhung abgelehnt.

Keine Änderung, für Neubauten sollen zeitgemässe Raumhöhen gemäss § 26 Abs. 4 PBV ermöglicht werden. Gemäss diesem darf die lichte Höhe 2.40 m nicht unterschreiten. Weitere Abhandlung zu dieser Umzonung siehe Punkt 3.4.2.3

4.2 Art. 5, Masstabelle: Für die Heimzone und die Sport- und Freizeitzone ist eine ES III-Zuordnung vorgesehen. Aus kantonaler Sicht sollten die beiden Nutzungszonen eher der ES II zugewiesen werden.

Heimzone H wurde korrigiert und aufgrund des Lärmschutzbedürfnisses der ES II zugeteilt. Zur Sport- und Freizeitzone SF erfolgt keine Korrektur. Die Zuweisung zur ES III entspricht dem regionalen Musterbaureglement sowie dem Baureglement Münsterlingen. Zudem besteht kein wesentliches Lärmschutzbedürfnis.

4.3 Art. 6 Abs. 3, Wohnzone W 2a: Es ist vorliegend nicht nachvollziehbar, weshalb in der Wohnzone W 2a die Bebauung auf Ein- bis Dreifamilienhäuser beschränkt wird.

Begründung (Erhalt der Quartierstruktur) wurde in Planungsbericht Kapitel 7.2 ergänzt.

4.4 Art. 11, Heimzone H: Gemäss Anhang 7 zum Planungsbericht wird die neu geschaffene Heimzone H der kantonalen Zonenart "Objektbezogene Spezialbauzone" zugewiesen. Aus kantonaler Sicht handelt es sich bei der Heimzone H aber um eine öffentliche Zone. Entsprechend ist die Heimzone gemäss kantonalem Zonenkatalog einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Zone Nr. 1501) zuzuweisen.

Keine Änderung. Das Bodana, welches in der Heimzone liegt, hat eine private Trägerschaft. Eine Zuweisung zum Zonenkatalog öffentlichen Zone ist somit nicht sachgerecht. Die Zuteilung erfolgt analog der Ortsplanungsrevisionen Berg sowie Zihlschlacht-Sitterdorf.

- 4.5 *Art. 12 Abs. 4, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA, OeA: Diese Bestimmung ist sprachlich unklar und kann nicht genehmigt werden. Eine Bauvorschrift kann sich nicht darüber äussern, welche Art von Person die Bauherrschaft zu sein hat.*
Auf BauR Art. 12 Absatz 4 wird verzichtet. Stattdessen wurden die Absichten der Nutzung im Richtplan Koordinationsblatt I 5 aufgeführt (siehe auch Punkt 2.5.4).
- 4.6 *Art. 13 Abs. 2, Sport- und Freizeitzone SF: Wir empfehlen den Terminus "obigen" zu ersetzen mit "gemäss Absatz 1".*
Wurde angepasst.
- 4.7 *Art. 27 Parkierung für Zweiräder: Aus Sicht der Fachstelle Langsamverkehr wird empfohlen, die folgende Bestimmung zu ergänzen:*
1 *Es ist genügend Abstellplatz für Velos zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Der Platzbedarf ist unter der Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.*
2 *Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden. Sie sind wenn möglich in Eingangsnähe, mehrheitlich oberirdisch und gedeckt auszuführen.*
3 *Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnüberbauungen sind gut zugängliche und genügend grosse Abstellräume für Kinderwagen vorzusehen.*
BauR Art.27 wurde sinngemäss ergänzt.
- 4.8 *Art. 33, Wohnhygienische Anforderungen: Diese Bestimmung ist vor dem Hintergrund von § 42 PBV heikel. Wir weisen darauf hin, dass diese Regelungen im Einzelfall vor Gericht eventuell nicht standhalten und dann gegebenenfalls nicht angewendet werden können. Jedenfalls ist der Begriff der "Mindestnutzungsfläche" durch einen korrekten Rechtsbegriff zu ersetzen, bei dem man weiss, was gemeint ist.*
Dieser Artikel wurde gestrichen.

5 Schutzplan

- 5.1 *Dass insgesamt 4 Naturobjekte aus dem Schutzplan entlassen werden sollen, wird bedauert. Bei diesen Objekten handelt es sich um drei Hochstammobstgärten (H4-H7) beim Weiler Fehlwies und den Schulhausweiher (S1). An dieser Stelle ist zu bemerken, dass eine Entlassung der erwähnten Naturobjekte nur möglich ist, sofern für diese Objekte für angemessenen Ersatz gesorgt wird. Zwar wird ein neuer Hochstammobstgarten in den Schutzplan aufgenommen, dies entspricht jedoch nicht dem genannten angemessenen Ersatz.*
Aus Sicht der Gemeinde sind keine weiteren Naturobjekte vorhanden, die unter Schutz gestellt werden sollten. Die Wiederherstellung der nicht mehr vorhanden Objekte wird von der Gemeinde als nicht verhältnismässig erachtet, insbesondere aufgrund veränderten Nutzungsverhältnissen auf den betroffenen Grundstücken und weil es sich um zeitlich lang zurückliegende Änderungen handelt.
- 5.2 *Weiter haben wir festgestellt, dass teilweise der Schutzzumfang zweier Hecken (G2 und G4) reduziert resp. die Heckenlänge verkürzt werden soll. Hier sollte in erster Linie nicht der Plan angepasst, sondern die Hecke wieder in ihre ursprünglich geschützte Form bzw. Länge gebracht werden. Allenfalls kann auch eine Verlängerung am anderen Ende angestrebt werden. Aus kantonalen Sicht gilt es den Schutzplan in den genannten Punkten nochmals zu überarbeiten.*
Keine Änderung. Es handelt sich lediglich um Korrekturen der richtigen Abgrenzung der geschützten Naturobjekte. Wie Luftbilder des Jahres 2000 aufzeigen, waren die Hecken G2 und G4 gar nie so gross, wie im Schutzplan eingetragen. Es handelt sich somit um eine ungenaue Planerfassung im bisherigen Schutzplan, die nun korrigiert wird.
Ein bisher geschützter Teil der Hecke G4 ist zudem Wald gemäss der aktuellen amtlichen Vermessung, untersteht damit dem Waldgesetz und ist im Schutzplan Natur- und Kulturobjekte nicht unter Schutz zu stellen.

6 Planungsbericht

Zur Mobilisation macht der Planungsbericht keine Angaben. Wir ersuchen die Gemeinde Salmsach, diesbezüglich ergänzen den Angaben zu machen.

Im Planungsbericht Kapitel 3.3 wurde abgehandelt, dass mit den Grundeigentümern von grossen unüberbauten Bauzonen die Gemeinde jeweils das Gespräch sucht und ihre Anliegen einbringt.

6.1 Agglomerationsprogramm

Die Gemeinde Salmsach wird aufgefordert, die Massnahmen des Agglomerationsprogrammes, soweit sinnvoll, in den Kommunalen Richtplan zu integrieren.

Das Agglomerationsprogramm war bisher bereits im Planungsbericht Kapitel 2.1 abgehandelt. Neu in den Richtplan aufgenommen wurde im Koordinationsblatt V 3 der Fussweg gemäss der 3. Generation Agglomerationsprogramm Massnahmennummer 124.04.F

7 Weitere Anmerkungen

7.1 Gewässer

7.1.1 *Gewässer im Zonenplan deutlicher darstellen und entsprechend dem Gewässerkataster auf ihre Übereinstimmung hin zu überprüfen.*

Wurde erledigt.

7.1.2 *Es kann für die bestehenden oder geplanten Nutzungszonen im Hochwasserprofil (Uferlinie) keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Damit dem Zonenplan zugestimmt werden kann, sind sämtliche Flächen (wie auch Naturschutzzonen) im Hochwasserprofil als Gewässer zu bezeichnen.*

Gemäss telefonischer Absprache mit Heinz Ehmann vom Amt für Umwelt erfolgt die Zonierung entsprechend den Erfassungsrichtlinien des GIS-Verbundes anhand der amtlichen Vermessung und nicht der Hochwasserprofilinie:

- Auszug aus den Erfassungsrichtlinien zur Erfassung des Gewässers im Zonenplan: Die Erfassung erfolgt anhand der Ebenen «Liegenschaften», «Bodenbedeckung» und «Einzelobjekte» der amtlichen Vermessung.
- Auszug aus dem Handbuch Amtliche Vermessung Kanton Thurgau, Kapitel 3.6.10.1 Stehende Gewässer: Die Kulturart «stehende Gewässer» wird durch die Mittelwasserlinie abgegrenzt.

Im Koordinationsblatt I 2 «Gebäude Badeplatz» ist die Handhabung bei Bauvorhaben innerhalb des Hochwasserprofils jedoch neu abgehandelt worden.

7.2 Abwasser

Allfällige Auswirkungen der Planungen auf die bestehenden Abwasseranlagen sowie die Auswirkung auf die Massnahmenplanung des GEP's, sind im Rahmen einer Überarbeitung des GEP zu beurteilen. Dieser ist mit der Umsetzung entsprechend anzupassen.

Richtplan-Koordinationsblatt I6 wurde ergänzt.

7.3 Naturgefahren

Die Gemeinde Salmsach wird aufgefordert, den Planungsbericht im Sinne des Leitfadens "Ausscheiden der Gefahrenzonen" grundlegend zu überarbeiten.

Wiederholung des Punktes 3.4.5

7.4 Wasserversorgung

Die GWP (Generelle Wasserversorgungsplanung) ist in Zusammenhang mit der Richt- und Nutzungsplanung oder wenn sich die Verhältnisse ändern, spätestens jedoch alle 10 bis 15 Jahre zu überarbeiten.

Richtplan-Koordinationsblatt I7 wurde ergänzt.

7.5 Wald

Wir schlagen vor, die "Abgrenzung Wald / Bauzone" einfach beim "Informationsinhalt" zu führen. Laut Stellungnahme des Forstamtes ist die Parzelle Nr. 53 (Eigentum der SBB) im Zonenplan etwas seltsam koloriert, sie gehört zum Waldareal und sollte als dem Waldareal zugehörig erkennbar sein.

Wurde angepasst.

7.6 Lärm

Der Gemeinde Salmsach wird beantragt, die Lärmsituation der relevanten Umzonungen auf der Grundlage des Lärmsanierungsprojekts (LSP) der Gemeinde Salmsach (April 2015) erneut zu überprüfen.

Die Zonenplanänderung Nr. 21 (Abstufung von ES III in ES II) ist gemäss dem Lärmsanierungsprojekt unproblematisch und wird deshalb beibehalten.

Die Zonenplanänderung Nr. 24 (Abstufung von ES III in ES II) ist gemäss dem Lärmsanierungsprojekt nicht möglich. Für die Bauten der Schulstrasse Hausnummer 3, 5 und 11 wird für das Jahr 2034 von einem Beurteilungspegel am Tag von 62 dB(A) bis 63 dB(A) ausgegangen. Der Immissionsgrenzwert am Tag bei einer ES2 liegt bei 60 dB(A), bei einer ES3 bei 65 dB(A). Die Umzonung würde somit zu einer Überschreitung führen, weshalb die Umzonung in eine WA3 (ES III) anstatt W3 (ES II) erfolgt.

12.3 Öffentliche Auflage, Einspracherledigung

Vor der öffentlichen Auflage fand am 21.09.2020 ein öffentlicher Informationsanlass zur Ortsplanungsrevision statt, an welchem über die Ortsplanungsrevision informiert wurde und eine Diskussionsrunde erfolgte. Die öffentliche Auflage resp. Bekanntmachung (Richtplan) der Ortsplanungsrevision erfolgte vom 25.09.2020 bis 14.10.2020. Während der öffentlichen Auflage gingen 10 Einsprachen ein. Mit den Einsprechenden wurden anschliessend Einspracheverhandlungen durchgeführt. 2 Einsprachen wurden durch die Einsprechenden wieder zurückgezogen. Mit den verbliebenen 8 Einsprachen hat sich der Gemeinderat inzwischen intensiv auseinandergesetzt und diese teilweise gutgeheissen, was zu Änderungen am Zonenplan führt. Am Baureglement, dem Schutzplan Natur- und Kulturobjekte sowie dem Richtplan erfolgen keine Änderungen.

Die Änderungen am neuen Zonenplan werden vom 18. Februar 2022 bis 9. März 2022 öffentlich aufgelegt. Es handelt sich hierbei um folgende Änderungen:

- Zonierung entlang der Arbonerstrasse: Die im Stand der ersten öffentlichen Auflage vorgesehenen Umzonungen entlang der Arbonerstrasse von der Kernzone in die Wohn- und Arbeitszone WA3 sowie von der Dorfzone in die Wohnzone W3 (Parzellen Nrn. 253, 254 und 651) werden beide geändert. Diese Flächen werden im neuen Zonenplan der Dorfzone zugewiesen, um für diese die Bestimmungen des Ortsbildschutzes beizubehalten. Der Ortsbildschutz in der Dorfzone ist im neuen Baureglement im Kapitel 4B «Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorf- und Weilerzone» festgelegt (siehe Artikel 34 bis 38 im neuen Baureglement).
- Zonierung an der Berglistrasse: Auf einen Teil der Aufzonung an der Berglistrasse von der Wohnzone W2b in die W3 wird verzichtet. Die Berglistrasse weist östlich der Parzellen Nrn. 345, 346 und 529 bis zum Bereich der im vorherigen Punkt aufgeführten Dorfzone eine Bebauung ausschliesslich mit Einfamilienhäusern auf mehrheitlich kleinflächigen Parzellen vor. Infolgedessen wird dieser Bereich in der Wohnzone W2b belassen. Auf Parzelle Nr. 529 an der Berglistrasse 13 besteht bereits ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus. Die Parzelle Nr. 346 ist grossenteils nicht bebaut. Die Parzelle Nr. 345 sowie die abparzellierte Parzelle Nr. 758 beinhalten einen Gestaltungsplan für eine dreigeschossige Bebauung auf der Parzelle Nr. 758. Im Bereich ab diesen Parzellen westlich in der Berglistrasse wird daher an der Aufzonung in die Wohnzone W3 festgehalten.

12.4 Gemeindeversammlung

Der neue Zonenplan und das neue Baureglement erfordern den Beschluss der Gemeindeversammlung. Vor der Versammlung wird am 24. Mai 2022 ein Informationsanlass durchgeführt, damit Fragen und Diskussionen möglichst im Voraus zur Gemeindeversammlung geklärt werden können und auch auswärtige Grundeigentümer sich informieren können.

Die Gemeindeversammlung ist für den 14. Juni 2022 vorgesehen.

12.5 Genehmigung, Inkraftsetzung

Das DBU wird beantragt, die Ortsplanungsrevision zu genehmigen. Anschliessend ist eine Inkraftsetzung durch den Gemeinderat erforderlich.

Nach der Genehmigung und vor der Inkraftsetzung der Änderung des Schutzplans NHG wird als Grundlage für den ÖREB-Kataster eine konsolidierte Fassung des Schutzplans NHG erstellt.

NRP Ingenieure AG

Boris Binzegger
Standortbereichsleiter Raumplanung

Pascal Meile
Projektleiter Raumplanung

Anhang

- 1: Protokoll Ortsbegehung
- 2: Zonenplanänderungstabelle
- 3: Richtplanänderungstabelle
- 4: Plan Änderungen Zonenplan
- 5: Plan Änderungen Richtplan
- 6: Umrechnungstabelle AZ zu GFZ gemäss PBV
- 7: Kantonaler Zonenkatalog