

---

Planungsbericht

---

21. Februar 2019

## **Revision Richt- und Rahmennutzungsplanung**



# Inhaltsverzeichnis

---

Gemeinde Hüttlingen

---

Revision Richt- und Rahmennutzungsplanung

---

Planungsbericht

---

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
1.1	Stand Ortsplanung	4
1.2	Rahmenbedingungen	4
1.3	Auftrag	5
<b>2</b>	<b>Ziele</b>	<b>6</b>
2.1	Allgemein	6
<b>3</b>	<b>Organisation</b>	<b>7</b>
3.1	Planungsorganisation	7
3.2	Planungsablauf	7
3.3	Information und Mitwirkung	8
<b>4</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>9</b>
4.1	Planungsgrundlagen	9
<b>5</b>	<b>Strategie</b>	<b>10</b>
5.1	Strategieworkshop	10
5.2	Räumliches Grobkonzept	11
<b>6</b>	<b>Richtplanung</b>	<b>12</b>
6.1	Allgemeines	12
6.2	Siedlung	12
6.3	Verkehr	15
6.4	Landschaft	16
6.5	Infrastruktur	17
6.6	Energie	17
<b>7</b>	<b>Rahmennutzungsplanung</b>	<b>18</b>
7.1	Allgemeines	18
7.2	Baureglement	19
7.3	Zonenplan	26
7.4	Naturgefahren	34
<b>8</b>	<b>Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht</b>	<b>46</b>
8.1	Bund	46
8.2	Kanton Thurgau	48
8.3	Agglomeration Frauenfeld	50
<b>9</b>	<b>Verfahren</b>	<b>51</b>
9.1	Vorprüfung	51
9.2	Information und Mitwirkung	54
9.3	Rechtsverfahren	55

**Impressum**

**56**

# 1 Ausgangslage

---

## 1.1 Stand Ortsplanung

Seit der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung mit dem Kommunalen Richtplan, Baureglement und Zonenplan vor gut 14 Jahren haben sich die Verhältnisse erheblich geändert. Die gültigen Planungsinstrumente der Gemeinde Hüttlingen bestehen aus:

- Kommunaler Richtplan vom 9. September 2002
- Zonenplan vom 9. September 2002, inkl. div. Teilzonenpläne
- Baureglement vom 9. September 2002

---

## 1.2 Rahmenbedingungen

### **Periodische Überprüfung**

Das kantonale Planungs- und Baugesetz weist die Behörden an, die Instrumente der Ortsplanung von Zeit zu Zeit zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen anzupassen. Dabei hat sich eine Gültigkeitsdauer der Nutzungspläne von 10 bis 15 Jahren als allgemein richtig herausgestellt.

Eine Überprüfung und allfällige Anpassung der Planungsinstrumente ist aus rechtlicher Sicht folglich angezeigt.

### **Revision Raumplanungsgesetz | PBG**

Die Schweizer Bevölkerung hat im März 2013 die Änderungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes deutlich angenommen. Damit wird vorgegeben, dass die Entwicklung primär innerhalb und zweitrangig ausserhalb des bestehenden Siedlungsgebietes stattfinden soll. Gestützt auf diesem Grundsatz wurde das neue Planungs- und Baugesetz angepasst und der Kantonale Richtplan (Öffentliche Bekanntmachung seit Mai 2016) revidiert.

Seit dem 1. Januar 2013 ist das neue Planungs- und Baugesetz mit zugehörigen Verordnungen in Kraft. Nach den Übergangsbestimmungen müssen die Gemeinden ihre Rahmennutzungspläne innert fünf Jahren seit Rechtskraft den neuen Bestimmungen anpassen.

In Bezug auf das neue PBG hat die Regio Frauenfeld im April 2015 ein regionales Baureglement festgelegt. Dieses vereinheitlicht die Vorschriften für die Gemeinden der Regio Frauenfeld. Die Gemeinden übernehmen die regionalen Bestimmungen und können bei fakultativen Vorschriften wählen. Im Grundsatz ist das regionale Baureglement auf die Verhältnisse der politischen Gemeinde Hüttlingen anzupassen.

### **Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe**

Mit dieser Vereinbarung sollen die Begriffe und Messweisen im Bau- und Planungswesen innerhalb der Schweiz vereinheitlicht und damit die Anwendung vereinfacht werden. Mittlerweile sind 16 Kantone dieser Vereinbarung beigetreten. Der Kanton Thurgau hat sich entschieden, der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB beizutreten. Diese ist am 2. August 2010 in Kraft getreten.

Der Beitritt zur IVHB bringt dem Kanton TG vor allem bei den Nutzungsziffern und den neuen Höhenmessweisen einige Veränderungen.

#### **Umsetzung Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG TG)**

Erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte wurden in Hüttlingen bisher im Zonenplan gesichert und der Schutzstatus im Baureglement aufgeführt. Mit der Erstellung eines Schutzplans für die Gemeinde Hüttlingen sollen sämtliche schutzwürdigen Kultur- und Naturobjekte gemäss dem Gesetzesauftrag (§2 und §10 NHG TG) sowie dem Kantonalen Richtplan, unter Berücksichtigung der spezifischen Verhältnisse der Gemeinde Hüttlingen, genehmigungsfähig umgesetzt werden.

---

### 1.3 Auftrag

Der Gemeinderat hat das Planungsbüro Strittmatter Partner AG, St. Gallen, mit der Ausarbeitung der Ortsplanungsrevision beauftragt.

# 2 Ziele

---

## 2.1 Allgemein

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2017/2018 sind sämtliche Planungsinstrumente der Politischen Gemeinde zu revidieren.

### **2.1.1 Kommunale Richtplanung**

Mit der Revision der Kommunalen Richtplanung wird dem Gesetzauftrag der periodischen Überprüfung der Planungsinstrumente Rechnung getragen. Der auf der Basis eines Grobkonzept revidierte Richtplan bildet künftig das räumliche Führungs- und Koordinationsinstrument des Gemeinderates.

### **2.1.2 Rahmennutzungsplanung**

#### **Baureglement und Zonenplan**

Eine Totalrevision der Nutzungsplanung auf der Grundlage des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 01.01.2013 sowie dem Regionalen Baureglement der Regio Frauenfeld ist ebenfalls vorgesehen. Dabei dient das Regionale Baureglement der Regio Frauenfeld als Grundlage für das neue Baureglement der Gemeinde Hüttlingen. In Bezug auf den Zonenplan ist die kommunale Richtplanung die Basis.

#### **Schutzplan**

Die Gemeinde Hüttlingen verfügt aktuell über keinen separaten Schutzplan nach Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG TG). Einzelne erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte sind heute im Zonenplan als geschützt bezeichnet und der Schutzstatus ist im Baureglement unter übrige rechtsverbindliche Inhalte aufgeführt.

Mit der Erstellung eines Schutzplans für die Gemeinde Hüttlingen sollen sämtliche schutzwürdigen Kultur- und Naturobjekte gemäss dem Gesetzauftrag (§2 und §10 NHG TG) sowie dem Kantonalen Richtplan, unter Berücksichtigung der spezifischen Verhältnisse der Gemeinde Hüttlingen, genehmigungsfähig umgesetzt werden.

# 3 Organisation

## 3.1 Planungsorganisation

Die Aufgabenaufteilung, Zusammensetzung und Arbeitsweise war wie folgt:

Organe	Zusammensetzung	Funktion
<b>Planungskommission</b>	- Gemeinderat - Gemeinderatsschreiber (beratend) - Raumplaner (beratend)	- politisch-strategische Führung
<b>Planungsausschuss</b>	- Gemeindepräsident/in - Gemeinderatsschreiber - Zwei Gemeinderäte - Raumplaner	- Projektleitung - Fachliche Vorberatung
<b>Raumplaner</b>		- Bearbeitung

## 3.2 Planungsablauf

Die Ausarbeitung der Planung erfolgte gemäss der nachfolgend aufgelisteten Chronologie:

### Schutzplan

- Dez. 2015 «Auslegeordnung» durch Gemeinderat und kant. Denkmalpflege
- Jan. – April 2016 Begehungen vor Ort mit Inventarisierung der kant. Denkmalpflege
- Mai 2016 Erarbeitung Schutzplan inkl. Vorschriften
- 1. - 20. Juni 2016 1. Öffentliche Auflage Schutzplan

### Entwicklungsstrategie Ortsplanung

- 13. Feb. 2016 Strategieworkshop Revision der Ortsplanung mit der Bevölkerung
- März - April 2016 Entwicklung räumliches Grobkonzept durch den Planer inkl. Beratung und Bereinigung in Planungskommission
- 19. April 2016 Beratung und Beschluss räumliches Grobkonzept durch den Gemeinderat

### Richtplanung

- Mai - Juni 2016 Erarbeitung und Überarbeitung der Richtplanung durch den Planer
- 22. Juni 2016 Klausurtagung zum Richtplan (alle Themenbereiche)
- 25. Aug. 2016 Öffentliche Information (Ortsplanungsrevision)
- 13. April 2017 Verabschiedung durch Gemeinderat zur kant. Vorprüfung

### Rahmennutzungsplanung

- Nov. – Dez. 2016 Erarbeitung der Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement)
- 13. April 2017 Verabschiedung durch Gemeinderat zur kant. Vorprüfung

### Vernehmlassung Kanton

- Sept. – Mai 2018 Vorprüfung kantonale Amtsstellen (RPL, ZPL, BauR)

### Erlass und Rechtsverfahren

- Juni – Okt. 2018 Bereinigung Ortsplanungsinstrumente
- 22. Oktober 2018 Erlass durch Gemeinderat
- 16. Nov. bis 6. Dez. 18 1. Öffentliche Auflage
- 24. Nov. 2018 Öffentliche Information zur Ortsplanungsrevision
- 8. bis 28. März 2019 2. Öffentliche Auflage (Zonenplanänderung)
- 28. Mai 2019 Beschluss Gemeindeversammlung

---

## 3.3 Information und Mitwirkung

### Grundsatz

Der Information und Mitwirkung ist namentlich in der strategischen Raumplanung ein grosser Stellenwert einzuräumen. Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) verlangt in Art. 4 von den Planungsbehörden den frühzeitigen Miteinbezug der betroffenen Bevölkerung.

### Information und Mitwirkung

Die Information und Mitwirkung gemäss Art. 4 RPG wurde wie folgt sichergestellt:

- Information der Grundeigentümer über die Überarbeitung des Schutzplans im Rahmen der Objektbegehungen;
- Bekanntgabe der anstehenden Revision der Ortsplanung im ortsüblichen Publikationsmedium;
- Durchführung Strategieworkshop Revision der Ortsplanung;
- Öffentliche Informationsveranstaltung Präsentation Richtplanung;
- Öffentliche Auflage / Öffentliche Bekanntmachung;
- Informationsveranstaltung zur öffentlichen Auflage.



# 4 Grundlagen

---

## 4.1 Planungsgrundlagen

Die Ortsplanungsrevision basiert namentlich auf folgenden Grundlagen:

### Kanton Thurgau

- Kantonaler Richtplan Thurgau, 2013
- Teilrevision Kant. Richtplan Kapitel «Raumkonzept, 2015»
- Kantonaler Richtplan Teil Siedlung, 2016 (Öffentliche Bekanntmachung)
- Planungs- und Baugesetz (PBG) Kanton Thurgau
- Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV)
- Erläuterungen zum PBG | PBV
- Fakten & Handlungsbedarf: Siedlungsgebiet der Politischen Gemeinde Hüttlingen (ARE TG)
- Vernetzungsprojekte LEK Thurgau
- Grundlagen Raum<sup>+</sup>

### Agglomeration Frauenfeld

- Agglomerationsprogramm Regio Frauenfeld, 2. Generation 2012
- Regionales Baureglement, Regio Frauenfeld

### Gemeinde Hüttlingen

- Kommunalen Richtplan, 2002
- Zonenplan, 2002
- diverse Teilzonenpläne
- Schutzobjekte; Zonenplan Hüttlingen, 9. September 2002
- Hinweisinventar Kantonale Denkmalpflege
- Naturinventar Gemeinde Hüttlingen 2001

# 5 Strategie

---

## 5.1 Strategieworkshop

Am Strategieworkshop vom 13. Februar 2016 wurden unter Mitwirkung der Bevölkerung die Stärken und Schwächen sowie die Bedürfnisse und Anliegen zusammengetragen und basierend darauf die strategische Stossrichtung für die künftige Entwicklung der Gemeinde festgelegt. Die jeweiligen Schlussfolgerungen (vgl. Ergebnisbericht zum Strategieworkshop) aus den einzelnen Arbeitsphasen sind nachfolgend aufgeführt:

### **Wohnen und Wohnumfeld**

Hüttlingen besteht aus vier überschaubaren Dörfern mit hohem Eigencharakter. Einzigartig ist deren landschaftliche Einbettung «am Wellenberg». Die Dörfer pflegen diese Eigenheiten und Eigenständigkeit und fühlen sich dennoch alle als Hüttlinger. Die Einwohner leben generationenübergreifend, da Hüttlingen Platz für alle Altersgruppen bietet. Hüttlingen ist als Wohnstandort attraktiv für Leute, die die Überschaubarkeit lieben. Verschiedene Wohnprojekte zeigen neue Modelle der verdichteten Bauweise im «dörflichen Kontext». Es wird auf ein qualitativ hochstehendes und nicht nur auf ein rein quantitatives Wachstum gesetzt.

### **Arbeiten und Wirtschaft**

Hüttlingen ist eine Wohngemeinde. Die ortsansässigen Betriebe beschränken sich auf den lokalen und regionalen Arbeitsmarkt. Hüttlingen bietet diesen kleineren und mittleren Betrieben ideale Voraussetzungen.

### **Einkauf und Versorgung**

In der Gemeinde kann ein minimales Grundangebot an Verkaufsflächen erhalten bleiben. Der Verkauf von lokalen Produkten geniesst einen hohen Stellenwert. Die grossen Einkäufe werden im nahen Frauenfeld getätigt, da der Ort den Hüttlingern auch hinsichtlich der übrigen Versorgung nahe liegt.

### **Bildung und Betreuung**

Die Grundschule ist fester Bestandteil der Gemeinde. Kindergarten und Primarschule in Hüttlingen führen zu kurzen Schulwegen und tragen zur Wohnqualität bei. Die Oberstufe wird weiterhin in Felben geführt. Familienergänzende Betreuungsangebote runden das gute Betreuungsangebot in Hüttlingen ab.

Wohnen im Alter soll auch in Hüttlingen attraktiv sein. Das Modell des generationengerechten / generationenübergreifenden Wohnens trägt hierzu bei. Dies zeichnet sich einerseits durch die speziellen Siedlungsformen aus, die sich für einen sehr langen Verbleib im Quartier eignen und andererseits durch die Kombination von Alters- / Kinder- und Jugendbetreuung. So erfolgt in den einzelnen Dörfern ein grosser Teil der Alters- und Kinderbetreuung auf privater Basis gegenseitig und innerhalb des Quartiers.

### Verkehr und Verbindungen

Der Bahnhof Hüttlingen bildet den einzigen Anschluss an den öffentlichen Verkehr in Hüttlingen. Das Bahnhofsareal ist daher aufzuwerten und als Umsteigepunkt attraktiv zu gestalten. Alternative Busverbindungen sollen die Orte Eschikofen und Harenwilan an den Bahnhof Hüttlingen anschliessen.

### Freizeit und Erholung

Für kulturelle und soziale Veranstaltungen ist ein geeigneter Ort im Dorf zu finden oder zu erstellen. Eine solche Einrichtung würde auch den Vereinen im Dorf zugutekommen.

Die attraktive Kulturlandschaft rund um die Dörfer von Hüttlingen soll als Erholungsraum erlebbar gemacht werden. Direkte Wege mit attraktiven Aufenthaltsgelegenheiten sind zu fördern.

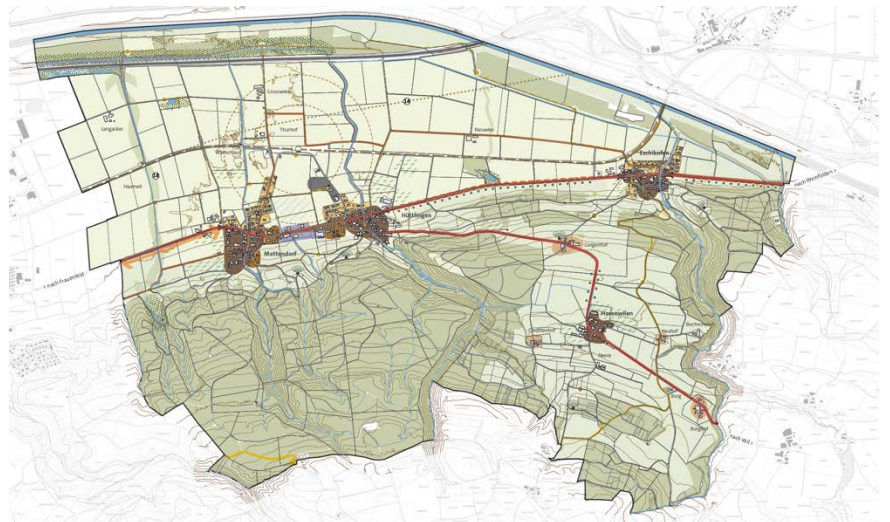
---

## 5.2 Räumliches Grobkonzept

Basierend auf dem Strategieworkshop und den räumlichen Gegebenheiten / Lagequalitäten wurde die wünschbare räumliche Entwicklung der gesamten Gemeinden in einem Grobkonzept festgelegt. Dieses Konzept zeigt die mögliche Entwicklung der gesamten Gemeinde in groben Zügen und benennt auf dieser Ebene bereits diverse Einzelmassnahmen.

---

Abb. 1 Räumliches Grobkonzept der Gemeinde Hüttlingen (ohne Massstab)



# 6 Richtplanung

---

## 6.1 Allgemeines

### 6.1.1 Bestandteile

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

#### Richtplankarte (Massstab 1:5'000)

Richtplankarte mit den Sachbereichen (Siedlung, Verkehr, Landschaft, Infrastruktur und Energie mit entsprechenden Verweisen auf den Richtplantext.

#### Richtplantext

Darlegung der einzelnen Massnahmen mit der Möglichkeit zur Fortschreibung im Sinne einer rollenden Planung. Die einzelnen Massnahmen bestehen mindestens aus der Ausgangslage, den Zielen und den Festlegungen. Dazu kommen Spezifikationsmöglichkeiten in Bezug auf Koordinationsstand und Realisierungszeitpunkt.

#### Planungsbericht (vorliegend)

- Organisatorische Erläuterungen der Revisionsarbeiten
- Herleitung der Massnahmen (Strategie – Grobkonzept – Richtplanung – Nutzungsplanung)
- Allgemeine Erläuterungen zu den Sachbereichen
- Nachweise (Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht und Kapazität)
- Anhänge

### 6.1.2 Verbindlichkeit

Die Richtplanung ist ein Führungs- und Koordinationsinstrument der Planungsbehörde. Sie ist für die Behörden wegleitend, hat jedoch direkt keine grundeigentümerverbindliche Wirkung. Dazu bedarf die Richtplanung der Umsetzung mittels anderer Instrumente wie namentlich:

- Zonenplan mit Baureglement
- Schutzplan
- Sondernutzungspläne
- Einzelverträge und Dienstbarkeiten
- Einzelverfügungen

---

## 6.2 Siedlung

### 6.2.1 Nutzung

Im Sachbereich Nutzung wurden grundlegende Festlegungen und Anforderungen für die spätere Nutzungsplanung definiert. In erster Linie werden Aussagen zur Zuweisung zur Bauzone und deren Priorisierung getroffen. Dazu werden Rahmenbedingungen aufgeführt, welche für die Einzonung zu beachten sind.

### Siedlungsgebiet

Beschränkung der Siedlungsentwicklung basierend auf dem räumlichen Grobkonzept der Gemeinde Hüttlingen mit Fokus auf:

- Nutzung innerer Reserven (Innenentwicklungspotenzial);
- Festlegung der mittel- und langfristigen Entwicklungsreserven
  - Die Entwicklungsflächen sind im Richtplan in zwei Zeithorizonte aufgeteilt. Flächen der ersten Etappe entsprechend den kantonalen Vorgaben; Flächen der zweiten Etappe sind langfristige Entwicklungsgebiete, welche über den kantonalen Richtplanhorizont (ab 2040) hinausgehen. Die Bezeichnung von längerfristigen Entwicklungsflächen gewährleistet der Gemeinde einerseits eine gewisse Flexibilität und andererseits kann die längerfristige Entwicklung der verschiedenen Ortschaften dargelegt werden. Die tatsächlichen Einzonungen überschreiten die kantonalen Flächenvorgaben jedoch nicht.
- Zuweisung des übrigen Gemeindegebietes;
- Anpassung der Zonierung an die tatsächliche Nutzung.

### Richtplangebiete

Gemäss der Siedlungsdimensionierungskarte resp. der kantonalen Richtplankarte (1:50'000) verfügt die Gemeinde Hüttlingen über genehmigte Richtplangebiete im Umfang von 10'000 m<sup>2</sup>. Es sind dies:

Tab. 1 Übersicht Richtplangebiete gemäss Siedlungsgebietsdimensionierung / Kantonale Richtplankarte

Gebiet	Parz. Nr.
Staanäcker, Mettendorf	1058
Tobler, Hüttlingen	1226, 2212
Oberdorfstrasse, Eschikofen	3024
Jägerräbe, Eschikofen	3144

Auf die Ausscheidung der Richtplangebiete Staanäcker, Oberdorfstrasse und Jägerräbe soll verzichtet resp. diese sollen an geeignetere Standorte verlagert werden. Es sind dies:

Tab. 2 Übersicht Richtplangebiete gemäss Ortsplanungsrevision

Gebiet	Parz. Nr.
Staanäcker, Mettendorf	1141
Schlossacker, Hüttlingen	2212
Tobler, Hüttlingen	1226, 2212

### 6.2.2 Gestaltung

Die Gemeinde Hüttlingen weist Quartiere mit unterschiedlichen Wohnqualitäten auf. Die besonderen Eigenheiten eines jeden Quartiers gilt es zu wahren und zu stärken. Diesem Grundsatz hat sich auch die Siedlungsentwicklung nach Innen unterzuordnen. Der Teil Gestaltung nennt auf der einen Seite die Gebiete, welche sich für eine Innenentwicklung eignen und auf der anderen

Seite die Gebiete, welche in ihrem Bestand vorwiegend erhalten und aufgewertet werden sollen.

Ebenfalls werden Festlegungen zum Erhalt der kompakten Siedlungsformen getroffen.

Der Richtplan basiert auf folgenden Prämissen:

- Konzentration der Siedlungsentwicklung im Bestand nach dem Grundsatz «Innen- vor Aussenentwicklung»;
- Zukünftige Entwicklung abhängig von Lage und Erschliessung;
- Erhalt und Weiterentwicklung der prägenden quartiertypischen Eigenschaften.

### **6.2.3 Schutz**

Im Sachbereich Schutz werden nutzungsüberlagernde Aussagen getroffen. Diese bilden einen Teil der Grundlage des kommunalen Schutzplans. Generell wurden die Inhalte des überarbeiteten Schutzplans übernommen. Die vorhandenen Objekte wurden im Rahmen der Revision des Schutzplans auf ihre aktuelle Situation hin überprüft und bei Bedarf angepasst; ebenso wurden fehlende, als schützenswert beurteilte Objekte neu hinzugefügt.

Die Kultur- und Naturobjekte sind in einer separaten Liste im Anhang des Schutzplans aufgeführt.

#### **Schutz Siedlung**

Der Schutz im Bereich Siedlung umfasst:

- Ortsbild- und Umgebungsschutzgebiete
- Archäologische Fundstellen
- Einzelobjekte und Ensembles
- Historische Verkehrswege

#### *Ortsbild- und Umgebungsschutzgebiete*

Ortsbild- und Umgebungsschutzgebiete werden im Richtplan bezeichnet. Die schützenswerten Ortskerne von Hüttlingen und Mettendorf werden im Zonenplan mit einer Ortsbild- und Umgebungsschutzzone überlagert. In Eschikofen wird auf die Ausscheidung einer Ortsbild- und Umgebungsschutzzone verzichtet, da der Gemeinde die zusätzlichen Gestaltungsvorschriften für Dorfzonen ausreichen.

#### *Archäologische Fundstellen*

Die Archäologischen Fundstellen wurden gemäss Inventarisierung der Fachstelle Archäologie in den Richtplan aufgenommen.

### *Kulturobjekte*

In Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege wurden im Rahmen der Revision des Schutzplans sämtliche schützenswerten Bauten und Anlagen überprüft. Daraus wurden die schützenswerten Kulturobjekte in den Schutzplan aufgenommen, respektive entlassen.

---

## 6.3 Verkehr

Der Sachbereich Verkehr legt in den Themengruppen «Motorisierter Verkehr – MIV», «Öffentlicher Verkehr – ÖV» und «Langsamverkehr – LV» in erster Linie den Grundstein für eine möglichst siedlungs- und umweltverträgliche Abwicklung der Mobilitätsbedürfnisse fest, was namentlich auf folgenden Stossrichtungen basiert:

- Nicht notwendige MIV-Fahrten vermeiden oder vermindern;
- MIV auf umweltverträgliche Verkehrsmittel verlagern;
- Übriger MIV siedlungsverträglich bewältigen.

Dabei geht es nicht darum, die unterschiedlichen Verkehrsträger gegeneinander auszuspielen, sondern vielmehr um den wesensgerechten Einsatz der Verkehrsträger. Nach dem Prinzip der Koexistenz ist auf ein rücksichtsvolles Neben- und Miteinander von Autos, Bussen, Lastwagen, Velos und Fussgängern hinzuwirken.

### **6.3.1 Motorisierter Verkehr (MIV)**

Die Zuweisung der Strassenhierarchien gemäss Schweizer Normen VSS bildet die Grundlage für die Festlegung der Strassen und Wege der Gemeinde. Die Einzelmassnahmen umfassen insbesondere:

- Die Festlegung / Sicherung der Erschliessung neuer Entwicklungsgebiete;
- Aufwertung der übergeordneten Ortsdurchfahrten mit Reduktion der verkehrlichen Prägung hin zum Aufenthalts- und Kommunikationsort;
- Die Bezeichnung von Knoten / Einmündungen mit zu reduzierendem Konfliktpotenzial zwischen den Verkehrsarten;
- Bezeichnung des Handlungsbedarfs im Bereich der Parkierung.

### **6.3.2 Öffentlicher Verkehr (ÖV)**

Der öffentliche Verkehr ist prioritär zu fördern. Dies geschieht mit folgenden Massnahmen:

- Erhalt der Bahnstation Hüttlingen-Mettendorf;
- Prüfen einer alternativen Busverbindung für die Orte Eschikofen und Harenwilen.

### **6.3.3 Langsamverkehr (LV)**

Im Vordergrund steht die Erhöhung der Attraktivität und der Sicherheit des Langsamverkehrs. Dies geschieht namentlich mit folgenden Einzelmassnahmen:

- Behebung einzelner Schwachstellen auf dem kantonalen Fuss- und Wanderweg sowie der Thur-Route;
- Netzergänzungen auf kommunaler Ebene (Chriegacker; Radwegverbindung nach Felben);
- Behebung von Schwachstellen in Querrichtung;
- Ergänzung des Angebotes an Veloabstellplätzen.

---

## **6.4 Landschaft**

### **6.4.1 Nutzung**

Durch die Siedlungsentwicklung nach innen bleibt der Landschaftsraum in seinem Bestand weitestgehend bestehen. Der Bereich Nutzung umfasst:

- Landschaftsschutzgebiete;
- Naturschutzgebiete.

### **6.4.2 Gestaltung**

Der Landschaftsraum hat eine wichtige Funktion als Lebensraum von Tieren und Pflanzen, als Erholungsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner von Hüttlingen und als Produktionsraum für die Landwirtschaft. Die unterschiedlichen Ansprüche sind in der Richtplanung aufeinander abgestimmt und miteinander verträglich. Mit den Festlegungen soll insbesondere die ökologische Vielfalt gesteigert und ein abwechslungsreiches und identitätsstiftendes Landschaftsbild geschaffen werden.

### **6.4.3 Schutz**

Die Schutzobjekte bilden einen Teil der Grundlage des kommunalen Schutzplans. Die Naturobjekte wurden im Wesentlichen aus dem revidierten Schutzplan übernommen. Dabei wurde ihre Lage und die Aufzählung der Baumarten mit Hilfe von Luftbildern und Feldaufnahmen kontrolliert und, wo nötig, korrigiert. Der Schutz im Bereich Landschaft umfasst:

- Naturobjekte (Einzelbäume, Baumreihen, Hecken);
- Aussichtspunkte und –lagen.



---

## 6.5 Infrastruktur

In infrastruktureller Hinsicht wurde nur ein geringer Handlungsbedarf festgestellt. Der Sachbereich Infrastruktur enthält, neben den unten aufgeführten Festsetzungen, das bestehende Angebot der Gemeinde Hüttlingen an öffentlichen Einrichtungen.

- Prüfung Neubau Begegnungsraum im MZH Hüttlingen;
- Gemeindemobilität (Carsharing-Standorte);
- Verbesserungen im Bereich Kommunikation (Glasfasernetz).

---

## 6.6 Energie

### **Nutzungsplanung**

Als Bewilligungsbehörde kann die Gemeinde in Sondernutzungsplänen Auflagen zugunsten energetischer Mehrleistungen festlegen. In Gebieten mit Sondernutzungsplänen soll die Energieversorgung in Nahwärmenetzen mit hohem Anteil an erneuerbaren Energien angestrebt werden.

### **Energieformen**

Mit innovativen Technologien zur Gewinnung von Nutzenergie aus Abwärme oder erneuerbaren Energien (Biomasse, Umweltwärme, Wasserkraft) wird der Verbrauch von fossilen Brennstoffen reduziert sowie der Schadstoffausstoss vermindert.

Die Realisierung solcher Anlagen bedingt allerdings eine räumliche Koordination der Energieversorgung auf Stufe Gemeinde.

# 7 Rahmennutzungsplanung

---

## 7.1 Allgemeines

### 7.1.1 Bestandteile

Die Rahmennutzungsplanung (Baureglement und Zonenplan) der Gemeinde Hüttlingen setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

#### **Baureglement**

Das Baureglement ordnet das Bauwesen der Gemeinde. Es definiert u. a. die Anforderungen an die Bauten und Anlagen und legt die einzuhaltenden Bau-masse fest (z. B. Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhen, Geschosszahl, Geschossflächenziffer).

#### *Regionales Baureglement «Regio Frauenfeld»*

Im Rahmen des Projekts «Effiziente Gemeinden als Faktor der wirtschaftlichen Entwicklung» haben 13 Gemeinden der Regio Frauenfeld ein für alle Regio-Gemeinden anwendbares Baureglement mit einheitlichem Zonenkatalog erarbeitet, welches Rahmenbedingungen für eine zeitgemässe Bautätigkeit setzt. Durch die Vereinheitlichung werden für die Gemeinden künftig Zeit, Aufwand und Kosten eingespart. Auch die Bauwilligen werden von der Vereinheitlichung profitieren.

Den kommunalen Unterschieden wird in diesem regionalen Reglement Rechnung getragen. Die beteiligten Gemeinden können dabei aus dem Baukasten der Zonenbestimmungen jene auswählen, die sie brauchen. Zu entscheiden ist zudem, welche fakultativen Bestimmungen sie übernehmen möchten.

Das Regionale Baureglement der Region Frauenfeld dient als Grundlage für das neue Baureglement der Gemeinde Hüttlingen.

#### **Zonenplan (Massstab 1:5'000)**

Der Zonenplan ist das grundeigentümerverbindliche Planungsinstrument. Als Ergänzung zum Baureglement regelt er die Abgrenzung zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet gemäss § 17 Art. Abs. 1 PBG. Innerhalb der Bauzone legt er die zulässigen Nutzungen und die Anzahl der erlaubten Geschosse fest. Er bezeichnet Gebiete, in denen die spezifischen Qualitäten zu erhalten sind, wie z. B. Landschaftsschutz-, Ortsbild- und Umgebungsschutzgebiete.

#### **Planungsbericht (vorliegend)**

Der Planungsbericht dient der Erläuterung sowie der Information der Bevölkerung und der Genehmigungsbehörde über das neue Baureglement der Gemeinde Hüttlingen. Es enthält:

- Organisatorische Erläuterungen der Revisionsarbeiten
- Herleitung der Massnahmen (Strategie – Grobkonzept – Richtplanung – Nutzungsplanung)
- Allgemeine Erläuterungen zu den Sachbereichen
- Nachweise (Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht und Kapazität)
- Anhänge

---

## 7.2 Baureglement

### 7.1.2 Verbindlichkeit

Die Rahmennutzungsplanung regelt die Bau- und Nutzungsvorschriften der einzelnen Zonen resp. die Anforderungen an Bauten und Anlagen grundeigentümerverbindlich.

### 7.2.1 Allgemeines

Das Baureglement wird neu in die folgenden Hauptkapitel strukturiert und den kantonalen Vorgaben angepasst:

- Allgemeine Bestimmungen;
- Nutzungszonen;
- Bau- und Umgebungsvorschriften;
- Baubewilligungsverfahren;
- Schlussbestimmungen.

### 7.2.2 Allgemeine Bestimmungen

Die allgemeinen Bestimmungen beschränken sich auf die einheitliche Formulierung des Zweckartikels und die kurze Auflistung der wesentlichen Bestandteile der Kommunalplanung und die Regelung der Zuständigkeiten.

### 7.2.3 Nutzungszonen

#### Zoneneinteilung

Die Einteilung und Zonenbezeichnungen entsprechen dem Zonenkatalog der Planungs- und Bauverordnung und/oder dem regionalen Baureglement. Eine Auflistung der geltenden und neuen Zonenbezeichnungen wie sie mit dem neuen Baureglement vereinheitlicht werden, findet sich in den Schlussbestimmungen unter Art. 37.

Abb. 2 Übersicht bisherige und neue Zonenbezeichnung

Bezeichnung bisher	Bezeichnung neu	Kant. Zonenkatalog
<b>Bauzonen</b>		
Wohnzone W2	Wohnzone W2b	Wohnzone
Wohn- und Gewerbezone WG2	–	–
Dorfzone D2	Dorfzone D2 / D3	Zentrumszone
Gewerbezone G	Arbeitszone A a	Arbeitszone
Zone für öff. Bauten und Anlagen Oe	Zone für öff. Bauten und Anlagen Oe	Zone für öffentliche Nutzung
Freihaltezone Fh	Freihaltezone Fh	Eingeschränkte Bauzone
<b>Nichtbauzonen</b>		
Landwirtschaftszone Lw	Landwirtschaftszone L	Landwirtschaftszone
Landschaftsschutzzone Ls	Landschaftsschutzzone Ls	Schutzzone
Naturschutzzone Ns	Naturschutzzone Ns	Schutzzone
Wald und Ufergehölze W	–	–
<b>Überlagernde Zonen</b>		
–	Ortsbild- / Umgebungsschutzzone	Überlagernde Ortsbildschutzzone
–	Zone mit Gestaltungsplanpflicht	Bereiche mit Sondernutzungsplanpflicht
Zone archäologischer Funde Ar	Zone archäologischer Funde Ar	Weitere überlagernde Zone
–	Gefahrenzone	Überlagernde Gefahrenzone

### Masstabelle

In der Masstabelle sind die neuen Nutzungsziffern und -anteile, Höhenmasse für die verschiedenen Dachformen, grosse und kleine Grenzabstände und Gebäudelängen der Bauten und Anlagen für alle Zonen zusammengefasst.

Die Bestimmung der Nutzungsziffern und Masse wurde unter Berücksichtigung von Umrechnungsfaktoren, neuen Definitionen gemäss IVHB und Mittelwerten der bisherigen Masse aller Gemeinden der Region Frauenfeld vorgenommen.

#### Nutzungsziffer

Anstelle der bisherigen Ausnutzungsziffer (AZ) wird neu in der Wohnzone die Geschossflächenziffer (GFZ) eingeführt. In den übrigen Bauzonen entfallen die Nutzungsziffern. Die Bebauungsdichte wird dort durch die Grenzabstände, Längen- und Höhenmasse bestimmt.

Auf die Festlegung der Nutzungsdichte in den Dorfzonen wird verzichtet, da diese in einer Zeit ohne Nutzungsziffern entstanden sind, weitgehend überbaut sind, die Gebäudemasse eine hinreichende Begrenzung der realisierbaren Nutzung ergeben und sie den Nachbarschutz gewährleistet. Wo die Gebäudemasse eine höhere Nutzung gegenüber der Nutzungsbeschränkung ermöglichen, ist das im Sinne der Innenentwicklung erwünscht. Dasselbe trifft auch auf die Arbeitszone zu, die künftig besser genutzt werden soll.

#### Höhenregelung

Bisher wurden in Hüttlingen die Gebäudehöhen über die maximal zulässigen Geschosse bestimmt, deren Höhen gemäss § 8 Abs. 3 PBV festgelegt sind. Mit dem neuen Baureglement werden die Gebäudehöhen in allen Zonen mit Me-

termassen gemessen. Um verschiedene Höhenregelungen zu vermeiden, gilt die Fassadenhöhe ohne Regelung der Gesamthöhe.

Die traufseitige Fassadenhöhe gilt nur bei Bauten mit einem Schrägdach, da gemäss IVHB bei Flachdachbauten keine traufseitige Fassadenhöhe definiert ist. Folglich gilt für Flachdach- und Pultdachbauten die Fassadenhöhe (FH). Um sicherzustellen, dass bei Flachdachbauten zur vorgegebenen Fassadenhöhe kein unerwünschtes zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden kann, gilt die Regelung, dass die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe nur beim Bau eines Attikageschosses gemäss § 29 PBV bebaubar sind. Die Höhe bei Pultdachbauten wird mit der Fassadenhöhe unter dem Dachfirst festgelegt. Des Weiteren muss das Pultdach nach den Festlegungen von § 28 PBV ausgeführt werden um die Dachform sicherzustellen.

#### *Höhere Häuser | Hochhäuser*

Das Baureglement enthält keine Bestimmungen bezüglich Anforderungen an die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern. Diese Bestimmungen wurden absichtlich weggelassen, da in der Gemeinde bewusst auf die Erstellung von höheren Häusern ab 17 m bis 30 m verzichtet werden soll.

#### *Gebäudelänge*

Die maximalen Gebäudelängen werden mit der Vereinheitlichung nur unwesentlich verändert.

#### *Grenzabstand*

Der grosse Grenzabstand wird mit dem neuen Baureglement grundsätzlich verkleinert. Ausgenommen sind die Dorfzonen, in welchen die Grenzabstände infolge der regionalen Vereinheitlichung auf 4.0 m festgelegt werden.

### **Bauzonen**

Die ergänzenden Zonenbeschreibungen enthalten die generellen Vorschriften der einzelnen Bauzonen, soweit sie nicht in der PBV geregelt sind (Zonenzweck und zulässige Nutzungen).

#### *Dorfzone*

Die Ortskerne von Eschikofen, Hüttlingen und Mettendorf werden neu der Dorfzone D3 zugewiesen, die erweiterten Ortskerne der Dorfzone D2. In der Dorfzone 3 können gegenüber der bestehenden Zone höhere und längere Gebäude realisiert werden, was die Erhaltung einer dichten Baustruktur in den Ortskernen bezweckt. Die flächigen Aufzonungen in den Dorfkernen orientieren sich an den bereits heute stattlichen historischen Bauten. Damit eine verträgliche Einpassung von allfälligen Neubauten gewährleistet werden kann werden für die schützenswerten Ortskerne von Hüttlingen und Mettendorf

Schutzzonen bzw. eine punktuelle Gestaltungsplanpflicht erlassen. Des Weiteren wird der südliche Teil des Ortskerns von Mettendorf von der Wohnzone zur Dorfzone zugewiesen und auch im erweiterten Dorkern eine verträgliche Einfügung zu gewährleisten.

Die Bestandesgarantie ermöglicht den Wiederaufbau auf Grundmauern nach freiwilligem Abbruch nicht, wenn z. B. Abstandsvorschriften verletzt wären (§ 94 PBG), daher beschränkt sich die Formulierung auf ein bewilligungsfähiges Ersatzvorhaben. Abbruchbewilligungen sind mit bewilligten Ersatzvorhaben zu verbinden.

#### *Zone für öffentliche Bauten und Anlage*

Die maximale Gebäudelänge wird auf 45 m erhöht. Damit Bauten nicht störend wirken und sich angemessen in die bauliche oder landschaftliche Umgebung eingliedern, können bei Bedarf eine Gliederung der Bauten oder räumlich wirksame Bepflanzungen vorgeschrieben werden.

#### **Landwirtschaftszonen**

Es gelten die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung.

#### **Schutzzonen**

Die Landschaftsschutz- und Naturschutzzone werden gemäss PBV neu der Kategorie der Schutzzonen und nicht mehr den Nichtbauzonen zugewiesen.

#### *Landschaftsschutzzone*

Um die wertvollen Landschaftsräume in ihrer natürlichen Schönheit sicherzustellen, sollen sich zulässige Bauten und Anlagen gut in die Landschaft einfügen.

#### *Naturschutzzone*

Weitergehende Vorschriften betreffend Unterhalt, Pflege und Aufsicht werden durch Verordnungen, Verträge oder Grundbucheinträge geregelt.

#### **Überlagernde Zonen**

##### *Ortsbild- und Umgebungsschutzzone*

In der Gemeinde Hüttlingen wurden schützenswerte Ortsbilder bisher über ein sogenanntes «Einfügungsgebot», das per Gestaltungsvorschriften geregelt wurde, bewahrt. Neu werden die Ortsbilder von Hüttlingen und Mettendorf mit einer überlagerten Ortsbild- und Umgebungsschutzzone versehen. Mit dieser soll ein umfassender Schutz und die Erhaltung der Ortsbilder sowie deren charakteristischen Umfeld bei Erstellung, Umbau und Erneuerung von Bauten und Anlagen ermöglicht werden. In Eschikofen wird auf die Ausscheidung einer Ortsbild- und Umgebungsschutzzone verzichtet. Der Gemeinderat ist der Mei-

nung, dass hier die zusätzlichen besonderen Gestaltungsvorschriften der Dorfzonen (vgl. Kap. 7.2.4) ausreichen.

#### *Gefahrenzone*

Die Gefahrenzonen bleiben zwar unverändert, werden jedoch neu im Zonenplan dargestellt und festgelegt (vgl. Kap. 7.3.2).

## **7.2.4 Bau- und Umgebungsvorschriften**

### **Nachhaltiges Bauen**

Zentrale Anliegen einer nachhaltigen Entwicklung im Bauwesen sind besonders die haushälterische Bodennutzung, die ressourcensparende und energieeffiziente Bauweise, die ökologische Gestaltung der Umwelt und der Schutz der Lebensräume vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen.

#### *Haushälterische Bodennutzung*

Bleibt bei einem Neubau ein Grundstück um mehr als 30 % unternutzt, soll konzeptionell aufgezeigt werden, wie zu einem späteren Zeitpunkt die erlaubte Geschossflächenziffer genutzt werden kann. So soll vermieden werden, dass eine momentane Unternutzung permanent bleibt, weil die spätere Nachverdichtung auf Grund einer ungünstigen Anordnung im Grundstück später nicht mehr möglich ist.

#### *Ökologischer Ausgleich*

Immer wieder gehen Lebensräume im Siedlungsgebiet verloren – Brachland wird bebaut, eine Hecke für eine neue Zufahrtsstrasse entfernt oder ein Kiesparkplatz durch einen Asphaltbelag ersetzt. Die Strukturvielfalt im Siedlungsgebiet droht durch die immer intensivere Nutzung stark zu verarmen. Diese Verarmung soll durch gezielte Sicherung oder Neuschaffung von naturnahen Strukturen gebremst bzw. kompensiert werden. Diese Kompensation wird als «Ökologischer Ausgleich» bezeichnet. Es geht keineswegs um Objektschutz im Sinne des Natur- und Heimatschutzgesetzes, sondern um eine angemessene Durchgrünung der Siedlung mit einer guten Umgebungsgestaltung im Sinne von Art. 3 RPG.

#### *Künstliche Beleuchtung*

Beleuchtungen in Aussenräumen sind zu einem unverzichtbaren Bestandteil unserer Zeit geworden. Sie vermitteln Sicherheit und Wohlstand. Doch die zunehmenden Lichtemissionen haben auch ihre Schattenseiten. Sie sind für die Artenvielfalt zu einer weiteren, ernst zu nehmenden Gefahr und auch für die

Menschen zu einem lästigen Phänomen geworden. Die notwendigen Beleuchtungsbedürfnisse sollen zwar grundsätzlich erfüllt werden können. Gleichzeitig müssen aber auch die Bedürfnisse der Natur und die Gesundheit der Menschen berücksichtigt werden. Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung werden Bestimmungen bei Aussenbeleuchtungen im Baureglement aufgenommen.

#### **Grenzabstand**

Es gelten die Grenzabstände gemäss der Masstabelle Art. 5 BauR. Alle übrigen Abstände sind in Art. 21 ff. BauR geregelt.

#### **Gebäudeabstand**

Art. 22 Abs. 2 BauR sieht die Ermächtigung der Behörde für die Bewilligung reduzierter Gebäudeabstände bis auf 6 m vor. Geringere Abstände sind nur möglich, wenn die beiden Gebäude zusammen die maximale Gebäudelänge für ein Gebäude nicht überschreiten. Diese Einschränkung ist begründet, da näherliegende Bauten wie zusammengebaut wirken und der durch die Gebäudelänge bestimmten Siedlungsstruktur widersprechen würden.

#### **Bauen an Hanglagen**

Die Gemeinde Hüttlingen übernimmt den Höhenzuschlag für Bauten am Hang von bis zu 2.0 m gemäss Vorgabe aus dem Regio BauR. Allerdings wird der Zuschlag erst ab einer Hangneigung von 10 % gewährt, ansonsten müsste schon bei minimalen Terrainunterschieden (z. B. bei Absenkungen) ein Höhenzuschlag gewährt werden. Aufgrund der Bestimmung in § 39 PBV, ergibt sich für einen Hang eine minimale Neigung von 10 %.

#### **Allgemeine Gestaltungsvorschriften**

Mit diesen Vorschriften sollen eine das Landschaftsbild beeinträchtigende Gestaltung verhindert werden, ohne gleichzeitig den Spielraum für ortstypische, zeitgemässe und innovative Bau- und Aussenraumgestaltung einzuschränken. Des Weiteren soll der Erhaltung und dem Schutz der schützenswerten Ortsbilder Rechnung getragen werden.

Die allgemeinen Gestaltungsvorschriften enthalten vorwiegend generelle Bestimmungen, die bei nicht verträglichen Bauprojekten Anwendung finden.

Bestimmungen zur Dachlandschaft, Aussenraum und Terrainveränderungen sollen eine einheitliche Dachlandschaft bewirken, die Aufwertung des Aussenraumes fördern sowie eine natürliche Terraingestaltung erreichen. Eine stimmige Gesamtwirkung des Freiraumes ist gleichbedeutend wie die Gestaltung der Bauten an sich und bedarf einer sorgfältigen Planung und Pflege. Insbesondere die Zwischenräume können durch entsprechende Ausgestaltung und Bepflanzung, Begrünung etc. ökologische Funktionen übernehmen und massgebend zur Wohn- und Lebensqualität beitragen. Ökologische Qualitäten umfassen eine minimale Versiegelung und eine gute Bepflanzung des Freiraum-



mes. Die Vorschrift der guten Gestaltung der Aussenräume bezieht sich auf den Bereich zwischen Gebäudefassade und Parzellengrenze.

Weil die Verordnung über Strassen und Wege die Ableitung von Oberflächenwasser nur auf Staatsstrassen untersagt, ist diese Vorschrift auch auf Gemeindestrassen und -wege ausgedehnt worden.

Für Stützkonstruktionen zur Terraingestaltung wird ein maximales Mass von 1 m vorgeschrieben, da höhere Stützbauwerke mit einer Absturzsicherung zu versehen sind, was im Interesse einer guten Umgebungsgestaltung zu vermeiden ist. Höhere Differenzen sind möglich, wenn eine Zwischenberme von mindestens 1 m zwischen zwei Stützkonstruktionen vorgesehen wird.

#### **Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorfzonen**

Für sämtliche Dorfzonen gelten strenge Gestaltungsvorschriften (Art. 28 ff BauR). Neben der erhöhten Bewilligungspflicht sind auch detailliertere Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zur Aussenraumgestaltung von Vorgärten enthalten. Dabei geht es um eine besonders sorgfältige Einfügung von Neubauten in das Ortsbild.

#### *Dächer | Kniestockhöhe*

Aufgrund der neuen Messweisen (Fassadenhöhe) nach IVHB wird auf die Festlegung der Kniestockhöhe verzichtet.

#### *Vorgärten*

Die Dorfkerne von Eschikofen, Hüttlingen und Mettendorf verfügen über ortsbildprägende Vorgartenstrukturen. Mit der Vorschrift zur Aussenraumgestaltung ist auf diese Vorgärten bewusst Rücksicht zu nehmen und für allfällige Ersatzpflanzungen zu sorgen.

#### **Weitere Vorschriften**

##### *Parkierung für Fahrzeuge*

Die Regelung des Parkierungsbedarfs erfolgt für Wohngebäude im bisherigen Rahmen. Für andere Nutzungen wird auf die Normen verwiesen.

##### *Nebennutzflächen*

Das PBG verweist diesbezüglich u. a. auf die anerkannten Regeln der Baukunde, Normen und Richtlinien.

Anforderungen an Nebennutzflächen werden für Wohnbauten generell formuliert. In Mehrfamilienhäusern werden genügend grosse, gemeinsame Abstellräume für Zweiräder sowie den Wohnungen zugehörige Abstellräume vorgeschrieben. Dies ist insbesondere bei Geschossflächenziffern wichtig, da die Nebenräume in die Nutzungsdichte eingerechnet werden

#### *Lagerung von Pferdemist*

Zur Vermeidung von starken Geruchsimmissionen von Pferdemist innerhalb von Bauzonen soll Pferdemist zukünftig zwingend überdacht oder in einer verschliessbaren Mistmulde aufbewahrt werden.

#### **7.2.5 Baubewilligungsverfahren**

Gestützt auf § 92 PBG wird der Gemeinderat ermächtigt, in den bezeichneten Zonen zum Schutz des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung Ausnahmen von den Bau- und Gestaltungsvorschriften zu gewähren.

#### **7.2.6 Schlussbestimmungen**

##### **Anwendung bisherigen Rechts**

Um das einheitliche Reglement auch längerfristig zu erhalten, strebt die Regio eine Vereinbarung mit den Gemeinden an über das Vorgehen bei Änderungen. So soll für neu geplante Vorschriften ein Antrag einer Gemeinde an die Regio erfolgen, die dann die Formulierung für das Regionale-Reglement vornimmt und als neue einheitliche Regelung für alle Gemeinden vorschlägt.

---

## 7.3 Zonenplan

#### **7.3.1 Allgemeines**

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden sämtliche Zonenabgrenzungen überprüft und ggf. den neuen Verhältnissen angepasst resp. verändert.

Mit der Revision des PBG und der dazugehörigen Verordnung PBV werden die Zonenbezeichnungen und / oder Zonenabkürzungen geändert (z. B. Wohn- und Gewerbezone wird zu Wohn- und Arbeitszone, LW wird zu L usw.).

#### **7.3.2 Änderungen am Zonenplan**

Die Bezeichnung der Zonen wird auf die Zonenbezeichnung gemäss Art. 4 BauR angepasst. Durch diese Veränderung gelten teilweise andere Massvorschriften. Sie werden als Überführung an die neue Gesetzgebung verstanden. Der Zonenplan kann überdies auf die neusten Grundlagen der amtlichen Vermessung angepasst werden.

##### **Zonenänderung**

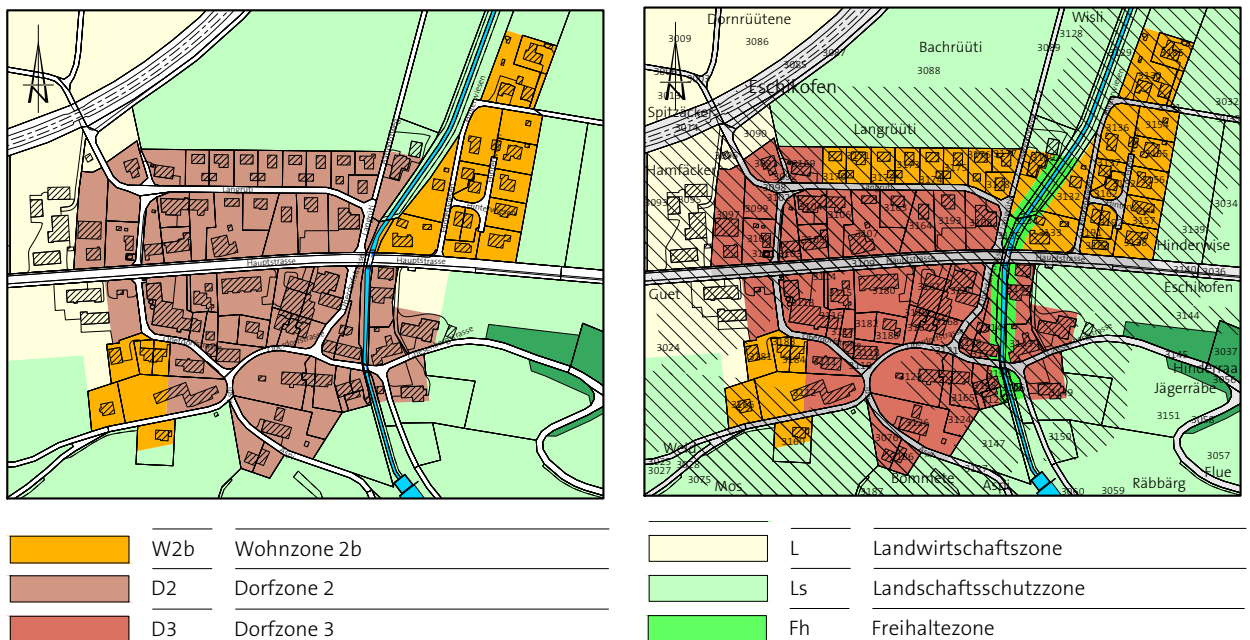
Mit der Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung ergeben sich folgende Änderungen im Zonenplan:

*Eschikofen*

Mit der Zonenplanrevision wird die bisherige Dorfzone D2 teilweise in die Dorfzone D3 «aufgezont». Die Einfamilienhäuser südlich der Langrüti werden aufgrund ihrer gegenwärtigen Nutzung der Wohnzone W2b zugewiesen.

Der Uferbereich entlang des Tobelbachs wird innerhalb der Bauzone auf der Breite von 10 m der Freihaltezone zugewiesen. Diese Flächen dienen der Freihaltung der Uferbereiche. Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind.

Abb. 3 Links: Ausschnitt Zonenplan 2002, bisher  
 Rechts: Ausschnitt Zonenplan, neu



*Hüttlingen*

Der Dorfkern südlich der Hauptstrasse und kleine Teile im östlichen Gebiet von Hüttlingen, welche eine traditionelle dichte Bebauung aufweisen, werden von der Dorfzone D2 der Dorfzone D3 zugewiesen. Der schützenswerte Ortsteil von Hüttlingen wird zudem mit einer Ortsbild- und Umgebungsschutzzone überlagert.

Die Dorfzone auf der Parzelle Nr. 2104 wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.













Die bestehende Wohn- und Gewerbezone WG2 im westlichen Siedlungsgebiet wird mit der Zonenplanrevision der Dorfzone D2 resp. der Arbeitszone a zugewiesen. Die Zuweisung der bestehenden Wohn- und Gewerbebezonen zur

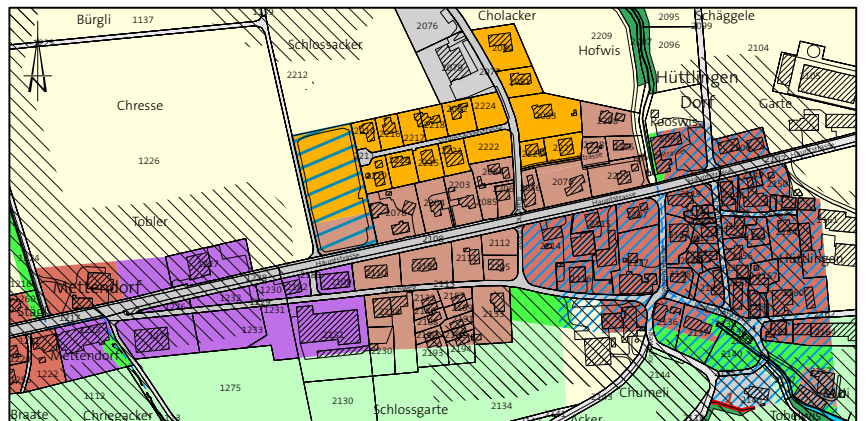
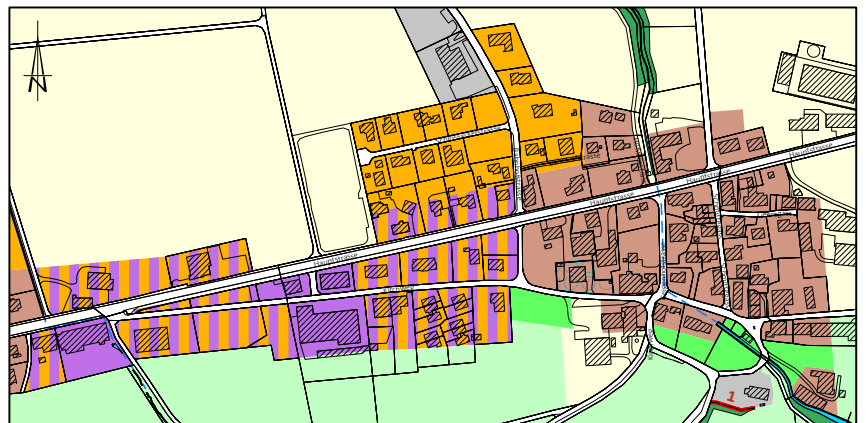
reinen Arbeitszone lässt sich ortsplannerisch begründen. Die Dörfer Mettendorf und Hüttlingen sollen in ihrer Eigenständigkeit gewahrt werden. Es ist zu verhindern, dass diese Orte «zusammenwachsen». Die Wohnnutzung soll sich folglich auf die Ortskerne resp. auf die umliegenden Wohnzonen konzentrieren. Noch unbebaute Arbeitszonen stehen nur dem ansässigen Gewerbe für Betriebserweiterungen zur Verfügung.

Im Gebiet Schlossacker wird eine zentrumsnahe und verfügbare Fläche eingezont, wovon die erste Bautiefe der Dorfzone D2 und die restliche Fläche der Wohnzone W2b zugewiesen wird. Um eine häusliche Nutzung des Bodens sowie eine attraktive Gestaltung des zentralgelegenen Areals zu gewährleisten, wird die Fläche mit einer Zone mit Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Die Bauzonenflächen entlang des offenen Bachlaufs des Dorfbachs werden auf einer Breite von 10 m der Freihaltezone zugewiesen. Diese Flächen dienen der Freihaltung der Uferbereiche. Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind.

Abb. 4 oben: Ausschnitt Zonenplan 2002, bisher  
 unten: Ausschnitt Zonenplan, neu

	W2b	Wohnzone 2b
	We	Weilerzone
	D2	Dorfzone 2
	D3	Dorfzone 3
	A a	Arbeitszone a
	Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	Fh	Freihaltezone
	L	Landwirtschaftszone
	Ls	Landschaftsschutzzone
	Ar	Zone für archäologische Funde
	Os	Ortsbild- / Umgebungsschutzzone
	Gp	Zone mit Gestaltungsplanpflicht





### Übersicht

Die beschriebenen Ein-, Aus- und Umzonungen führen zu einer theoretischen Bauzonenflächenabnahme bei Wohn-, Misch- und Zentrumszonen von rund 7'000 m<sup>2</sup>.

Tab. 3 Übersicht Zonenänderungen

Änderung Nr.	Parzellen Nr.	Zone Alt	Zone Neu	Veranlassung	Flächenveränderung Bauzone [m <sup>2</sup> ]
1	1141	Lw	D3	Erweiterung des Siedlungsgebiets eines bereits bebauten Grundstücks	+ 1'635
2	1216	W2	L	Grundstück nicht erhältlich	- 3'516
3 / 4	2212	Lw	D2 / W2b	Ermöglichung einer zentrumsnahen Entwicklung	+ 6'012
7	1226, 1227, 1231 1232, 1233, 1276, 1277	WG	A a	Aufgrund reiner Arbeitsnutzung	- 10'450
21	2104	K	L	Grundstück nicht erhältlich	- 685
					<b>- 7'004</b>

### 7.3.3 Interessenabwägung Fruchtfolgeflächen

#### Gebiete Schlossacker, Hüttlingen und Staanäcker, Mettendorf

Auf dem südlichen Teil der Parzelle Nr. 2212 im Gebiet Schlossacker soll eine zentrumsnahe Wohnbebauung entstehen. Deshalb soll das Areal von der Landwirtschaftszone in die Kern- resp. Wohnzone zugewiesen werden. In Mettendorf soll auf der Parzelle Nr. 1141 die Dorfzone auf einem bereits bebauten Areal minimal erweitert werden. Als Kompensation werden im Gebiet Stägli (Parz. 1216) und im Gebiet Garte (Parz. 2104) bestehende Bauzonenflächen ausgezont.

Gemäss Sachplan Fruchtfolgefläche (FFF) ist das Gebiet Schlossacker im Umfang von rund 3'200 m<sup>2</sup> und im Gebiet Staanäcker im Umfang von 680 m<sup>2</sup> als FFF bezeichnet. Im Rahmen einer Interessenabwägung ist daher nachzuweisen, wie die Vorgaben gemäss Art. 30 Abs. <sup>1bis</sup> RPV eingehalten werden.

#### Räumliches Grobkonzept, strategische Gemeindeentwicklung

Gemäss dem räumlichen Grobkonzept der Gemeinde Hüttlingen - welches die Grundlage des kommunalen Richtplans bildet – ist das Gebiet Schlossacker das einzige zentrumsnahe Entwicklungsgebiet in Hüttlingen. Die grossräumige Landschaftskammer Tobler – Schlossacker ist ein wichtiger siedlungsgliedernder Frei- und Naherholungsraum. Ziel der Gemeinde Hüttlingen ist die integrale Erhaltung dieser zentrumsnahen Freifläche als Naherholungsraum und als

landwirtschaftliche Nutzfläche. Diese grossräumige Betrachtung ist von massgeblicher Bedeutung, da dadurch insbesondere die zentralen FFF dauerhaft erhalten werden. Diese Zielsetzung ist in der kommunalen Richtplanung sowie in der Revision des Zonenplans umgesetzt. Die Bauzonenarrondierung ändert an dieser Grundkonzeption nichts und wird als unbedeutend erachtet, was die Tangierung der FFF betrifft.

#### *Einhaltung kantonaler Vorgaben*

Durch die Auszonungen im Gebiet Stägli und Garte erfolgt gesamthaft lediglich eine minimale Erweiterung der Siedlungsfläche. Den Grundsätzen des kantonalen Richtplans zum Siedlungsgebiet (KRP 1.1) werden mit der Umlegung der Richtplangebiete resp. der Bauzonenflächen an zentrale und verfügbare Lagen jedoch entsprochen. Es ist auch nicht ersichtlich, dass die vorliegenden Arrondierungen anderen Zielen und Grundsätzen der Raumplanung in grundsätzlicher Weise zuwiderlaufen (haushälterische Bodennutzung, geordnete Besiedlung, Beeinträchtigung der Landwirtschaft, Schutz des Landschaftsbildes o.ä.).

#### *Verwirklichung eines auch kantonal wichtigen Ziels*

Mit den vorliegenden Bauzonenarrondierungen kann einerseits eine zeitgemässe zentrumsnahe Überbauung ermöglicht werden (Schlossacker) und andererseits nicht verfügbare Bauzonen (Stägli und Garte) an geeignetere und mit einem minimalem Aufwand zu erschliessende Standorte verlegt werden, um diese haushälterisch (Gestaltungsplanpflicht) zu nutzen. Die zweckmässige Nutzung der bereits bestehenden Bauzonen liegt auch im kantonalen Interesse.

#### *Optimale Nutzung der beanspruchten Flächen sichergestellt*

Die Arrondierungen stützten sich wie erwähnt auf das räumliche Grobkonzept, welches im kommunalen Richtplan umgesetzt wurde. Den Vorhaben liegt eine zweckmässige Siedlungskonzeption zugrunde. Durch die Arrondierungen werden eine optimalere Bebauung und damit auch ein optimalerer Flächenverbrauch ermöglicht. Durch die Zuweisung in die Dorfzone (D2) wird eine angemessene Baudichte (u.a. kleinere Grenzabstände) und angemessene Bauvolumen erreicht (Hauptbauten müssen zwei Vollgeschosse und zusätzlich ein Dachgeschoss aufweisen). Damit kann ein hoher Ausbaugrad sichergestellt werden. Die vorliegende Arrondierung ermöglicht zudem eine hohe Wohn- und Umfeldqualität. Damit kann eine optimale Nutzung im Sinne des Gesetzes gewährleistet werden.

#### *Interessenbeurteilung im konkreten Fall*

Durch die vorliegende Arrondierung der Bauzone sind konkret folgende Interessen betroffen:

- Landwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung;
- Beanspruchung von FFF;
- Umsetzung der Siedlungskonzeption;
- private und öffentliche Interessen an einer optimalen Nutzung der Bauzonen.

Weitere betroffene Interessen (Natur, Landschaft, Umwelt, Gefahren) sind nicht ersichtlich.

Wie bereits ausgeführt wird die landwirtschaftliche Bewirtschaftung weder erschwert noch beeinträchtigt. Da sich die Arrondierungen zudem im Randbereich und unmittelbar angrenzend an eine bestehende Bauzone und eine Hofsituation befinden, kommt den beanspruchten Flächen betrieblich keine zentrale Bedeutung zu. Eine Rücksichtnahme seitens der Landwirtschaft auf die bestehenden Nutzungen ist heute schon geboten. Das landwirtschaftliche Interesse steht der Arrondierung damit nicht grundsätzlich entgegen.

Bezüglich der FFF wird Ersatz in ähnlicher Lage (Gebiet Stägli: Auszonung; Gebiet Staanäcker: Verzicht auf Richtplangebiet; beide jeweils 3'500 m<sup>2</sup>) angeboten, so dass mit der Umlegung zusätzliche Fruchfolgefleichen verfügbar wären. Da sich die Kompensationsflächen teilweise in der gleichen Landschaftskammer befindet, wird am gleichen Ort kompensiert, was betrieblich zweckmässig ist und auch die Qualität der Gesamtfläche im Gebiet Tobler – Schlossacker in keiner Weise schmälert. Die Interessen der FFF können damit hinreichend berücksichtigt werden.

Die Gemeinde Hüttlingen hat an der Umsetzung der Siedlungskonzeption im Gebiet Schlossacker und Staanäcker ein erhebliches Interesse. Auch die Überbauung mit zeitgemässen und zweckmässigen Wohnungen liegt in ihrem und damit im öffentlichen Interesse. Dass damit auch private wirtschaftliche Interessen realisiert werden können, steht dem nicht entgegen.

Insgesamt kann aus Sicht der Gemeinde Hüttlingen mit den vorliegenden Arrondierungen den landwirtschaftlichen Anliegen hinreichend entsprochen und ein Interessenausgleich geschaffen werden. Ein Verzicht auf die Arrondierungen wäre damit nicht sachgerecht. Insgesamt können gute und sachgerechte Lösungen ermöglicht werden, ohne dass die Ziele und Grundsätze der Raumplanung damit unterlaufen würden. Die Arrondierungen sind auch im Sinne einer umfassenden Interessenabwägung sachgerecht.



### **Anpassungen infolge statischer Waldgrenzen**

Im Rahmen der Erneuerung der Daten der amtlichen Vermessung (AV) und der Einführung statischer Waldgrenzen entstehen geringfügige Anpassungen im Bereich der Waldränder.

### **Gefahrenzone**

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

Gemäss § 20 PBG werden die überlagerten Gefahrenzonen auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt. Die Integration der behördenverbindlichen Gefahrenkarte im Zonenplan hat das Ziel, die Gefahrengebiete grundeigentümergebunden festzulegen. Im Rahmen der Integration in den Zonenplan ist zu prüfen, ob mit raumplanerischen Massnahmen (Ein-, Um-, und Auszonung) Risiken minimiert werden können. Eine detaillierte Beschreibung der Konfliktgebiete ist dem Kapitel 7.4 zu entnehmen.

#### *Erhebliche Gefährdung*

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

#### *Mittlere Gefährdung*

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

#### *Geringe Gefährdung*

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

#### *Restgefährdung*

Beim Eintreten dieser Gefährdungen sind lediglich geringe Schäden zu befürchten.

#### *Keine Gefährdung*

Nach aktuellem Wissensstand besteht innerhalb der beurteilten Fläche keine Gefährdung.

### Erhaltenswerte und schützenswerte Bauten und Anlagen

Schutzobjekte werden neu im Schutzplan Kultur- und Naturobjekte grundigentümerverbindlich unter Schutz gestellt und sind im neuen Zonenplan nicht mehr enthalten.

### Besitzstandsgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen sind und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt. Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird.

## 7.4 Naturgefahren

### 7.4.1 Umsetzung Gefahrenkarte

Die Auseinandersetzung mit der Gefahrenkarte erfolgte nach den vier Schritten des Merkblattes «Ausscheidung von Gefahrenzonen» des Departements für Bau und Umwelt.

### 7.4.2 Evaluation Konfliktgebiete

Für das Gemeindegebiet Hüttlingen sind elf Konfliktgebiete erfasst worden, welche nachfolgend genauer umschrieben sind.

Abb. 6 Gefahrenkarte, Gemeinde Hüttlingen, Ortsteile Mettendorf und Hüttlingen; thurgis.ch; August 2017

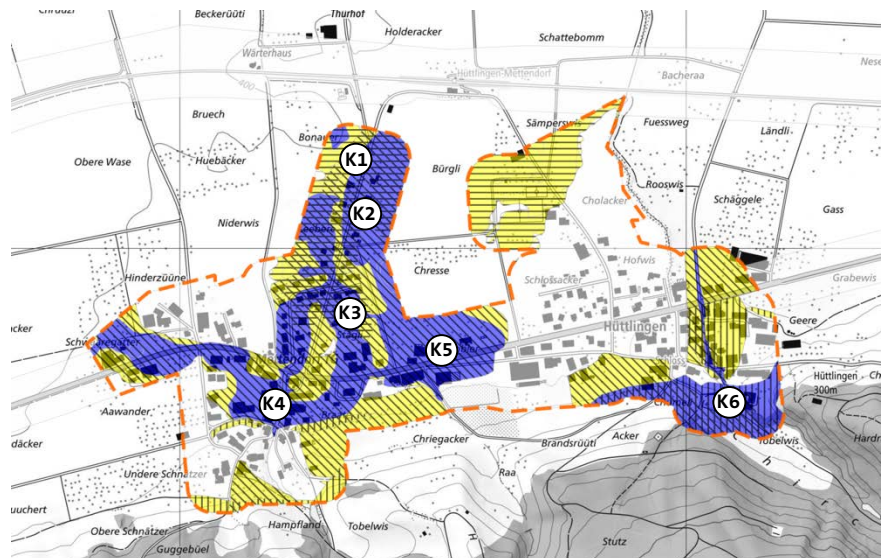
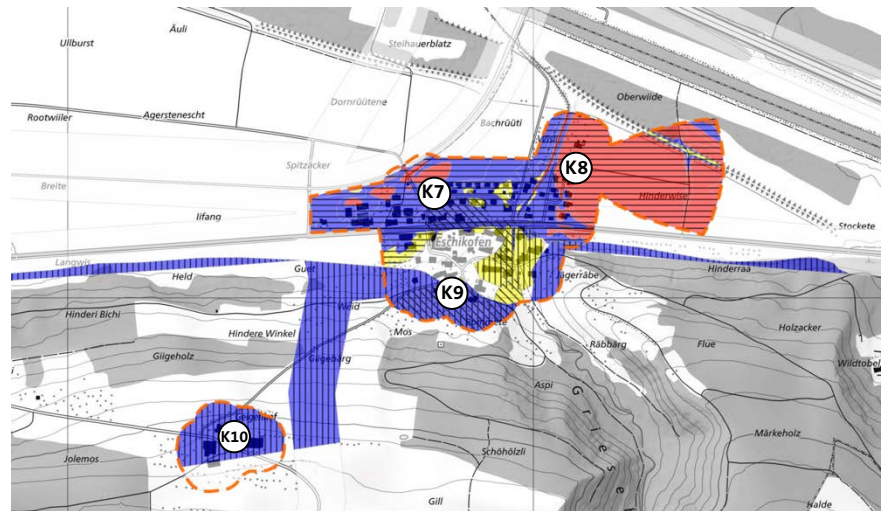


Abb. 7 Gefahrenkarte, Gemeinde Hüttlingen, Ortsteil Eschikofen; thurgis.ch; August 2017



**K1: Gebiet Bonauer, Mettendorf**

*Beschrieb Gebiet und Gefährdung*

Die unbebauten Bauzonenflächen befinden sich am nördlichen Siedlungsrand von Mettendorf.

Abb. 8 Gefahrenkarte, Gemeinde Hüttlingen, Ortsteil Mettendorf; thurgis.ch; August 2017



*Gefahrenbeurteilung*

Das Gebiet liegt mehrheitlich im Gefahrenbereich «mittel». Die Hochwassergefahr des Dorfbachs entsteht durch die Eindolung oberhalb von Mettendorf. Bei einem Hochwasser (HQ100) fliesst das Wasser flächig durch Mettendorf in Richtung Thurebene.

*Nutzung*

Die betroffenen Flächen sind bereits dem Baugebiet zugewiesen. Eine Nutzungsintensivierung liegt nicht vor.

*Raumplanerische Massnahme*

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

*Technische Massnahme*

Zur Verringerung der Hochwassergefahr ist die Kapazität der Eindolung zu erhöhen. Des Weiteren sind, im Rahmen von allfälligen Baubewilligungen, Objektschutzmassnahmen zu prüfen.

*Zeitliche Umsetzung*

Sanierung ist erfolgt.

## K2: Gebiet Bahnhofstrasse, Mettendorf

### *Beschrieb Gebiet und Gefährdung*

Die unbebaute Bauzonenfläche (Wohnzone; 2-geschossig) befindet sich an der Bahnhofstrasse in Mettendorf.

Abb. 9 Gefahrenkarte, Gemeinde Hüttlingen, Ortsteil Mettendorf; thurgis.ch; August 2017



### *Gefahrenbeurteilung*

Das Gebiet liegt vollständig im Gefahrenbereich «mittel». Die Hochwassergefahr des Dorfbachs entsteht durch die Eindolung oberhalb von Mettendorf. Bei einem Hochwasser (HQ100) fliesst das Wasser flächig durch Mettendorf in Richtung Thurebene.

### *Nutzung*

Die betroffene Fläche ist bereits dem Baugebiet zugewiesen. Eine Nutzungsintensivierung liegt nicht vor.

### *Raumplanerische Massnahme*

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

### *Technische Massnahme*

Zur Verringerung der Hochwassergefahr ist die Kapazität der Eindolung zu erhöhen. Des Weiteren sind, im Rahmen von allfälligen Baubewilligungen, Objektschutzmassnahmen zu prüfen.

### *Zeitliche Umsetzung*

Sanierung ist erfolgt.

### **K3: Gebiet Stägli, Mettendorf**

#### *Beschrieb Gebiet und Gefährdung*

Die unbebaute Bauzonenfläche (Wohnzone; 2-geschossig) befindet sich im Gebiet Stägli in Mettendorf.

---

Abb. 10 Gefahrenkarte, Gemeinde Hüttlingen,  
Ortsteil Mettendorf; thurgis.ch; August  
2017



#### *Gefahrenbeurteilung*

Das Gebiet liegt vollständig im Gefahrenbereich «mittel». Die Hochwassergefahr des Dorfbachs entsteht durch die Eindolung oberhalb von Mettendorf. Bei einem Hochwasser (HQ100) fliesst das Wasser flächig durch Mettendorf in Richtung Thurebene.

#### *Nutzung*

Die betroffene Fläche ist bereits dem Baugebiet zugewiesen. Eine Nutzungsintensivierung liegt nicht vor.

#### *Raumplanerische Massnahme*

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

#### *Technische Massnahme*

Zur Verringerung der Hochwassergefahr ist die Kapazität der Eindolung zu erhöhen. Des Weiteren sind, im Rahmen von allfälligen Baubewilligungen, Objektschutzmassnahmen zu prüfen. Mit der Umsetzung des laufenden Hochwasserschutzes ist die Gefahr behoben.

#### *Zeitliche Umsetzung*

Projekt noch ausstehend.



#### **K4: Gebiet Dorfkern, Mettendorf**

##### *Beschrieb Gebiet und Gefährdung*

Dieses Gebiet umfasst den südlichen Dorfkern von Mettendorf.

Abb. 11 Gefahrenkarte, Gemeinde Hüttlingen, Ortsteil Mettendorf; thurgis.ch; August 2017



##### *Gefahrenbeurteilung*

Der Dorfkern von Mettendorf ist grossflächig dem mittleren Gefahrenbereich zugewiesen. Die Hochwassergefahr des Dorfbachs entsteht durch die Eindolung oberhalb von Mettendorf. Bei einem Hochwasser (HQ100) fliesst das Wasser flächig durch Mettendorf in Richtung Thurebene.

##### *Nutzung*

Das betroffene Gebiet gehört zur Bauzone und ist für ländliche Verhältnisse dicht besiedelt. Das Gebiet wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Dorfzone 3 zugewiesen. Eine Nutzungsintensivierung liegt jedoch nicht vor.

##### *Raumplanerische Massnahme*

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

##### *Technische Massnahme*

Zur Verringerung der Hochwassergefahr ist die Kapazität der Eindolung zu erhöhen. Zudem ist das Gebiet der Eindolung freizuhalten.

##### *Zeitliche Umsetzung*

Projekt noch ausstehend.

### **K5: Gebiet Tobler, Mettendorf**

#### *Beschrieb Gebiet und Gefährdung*

Die unbebauten Bauzonenflächen (Arbeitszone) im Gebiet Tobler befinden sich entlang der Hauptstrasse in Mettendorf.

Abb. 12 Gefahrenkarte, Gemeinde Hüttlingen, Ortsteil Mettendorf; thurgis.ch; August 2017



#### *Gefahrenbeurteilung*

Die Flächen sind vollständig dem mittleren Gefahrenbereich zugewiesen. Die Hochwassergefahr des Dorfbachs entsteht durch die Eindolung oberhalb von Mettendorf. Bei einem Hochwasser (HQ100) fliesst das Wasser flächig durch Mettendorf in Richtung Thurebene.

#### *Nutzung*

Die Flächen werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision von der Wohn- und Gewerbezone der Arbeitszone zugewiesen. Eine Nutzungsintensivierung liegt somit nicht vor.

#### *Raumplanerische Massnahme*

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

#### *Technische Massnahme*

Zur Verringerung der Hochwassergefahr ist die Kapazität der Eindolung zu erhöhen. Des Weiteren sind, im Rahmen von allfälligen Baubewilligungen, Objektschutzmassnahmen zu prüfen.

#### *Zeitliche Umsetzung*

Sanierung ist erfolgt.



### **K6: Gebiet Chumeli, Hüttlingen**

#### *Beschrieb Gebiet und Gefährdung*

Das Gebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Hüttlingen am Hangfuss des Wellenbergs. Die Flächen sind mit Ausnahme der Pfarrkirche (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) sowie der Müli (Dorfzone) der Freihaltezone zugewiesen.

Abb. 13 Gefahrenkarte, Gemeinde Hüttlingen, Ortsteil Hüttlingen; thurgis.ch; August 2017



#### *Gefahrenbeurteilung*

Die Flächen sind grossflächig dem mittleren Gefahrenbereich (Rutschung) zugewiesen.

#### *Nutzung*

Die Flächen sind schon mehrheitlich der Freihaltezone zugewiesen. Die bestehenden Bauzonen (Pfarrkirche und Müli) werden nicht verändert. Eine Nutzungsintensivierung liegt somit nicht vor.

#### *Raumplanerische Massnahme*

Zusätzliche Auszonungen resp. Umzonungen der Flächen in die Freihaltezone erscheinen nicht sinnvoll. Die Gefahrenkartierung wird 1:1 übernommen.

#### *Technische Massnahme*

Bauliche Massnahmen zur Abführung des Hangwassers werden empfohlen.

#### *Zeitliche Umsetzung*

pendent

### **K7: Gebiet Langrüüti, Eschikofen**

#### *Beschrieb Gebiet und Gefährdung*

Das Gebiet Langrüüti befindet sich im südwestlichen Siedlungsgebiet von Eschikofen. Die bestehenden Bauzonenflächen sind teilweise mit einer erheblichen und mehrheitlich mit einer mittleren Gefährdung überlagert.

Abb. 14 Gefahrenkarte, Gemeinde Hüttlingen, Ortsteil Eschikofen; thurgis.ch; August 2017



#### *Gefahrenbeurteilung*

Die Hochwassergefahr entsteht durch Hochwasser der angrenzenden Thur. Ab einem Hochwasserereignis, das statistisch einmal in 100 Jahren (HQ100) auftritt kann eine Überflutung mit einer Fliesstiefe von 1 m bis 1.50 m und einer Fließgeschwindigkeit von 1 bis 2 m/s auftreten.

#### *Nutzung*

Das Baugebiet ist der Bauzone zugewiesen. Eine Nutzungsintensivierung erfolgt mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision nicht.

#### *Raumplanerische Massnahme*

Auf kommunaler Ebene sind keine raumplanerischen Massnahmen gegen die bekannte Überflutungsgefahr zu tätigen.

#### *Technische Massnahme*

Auf der Stufe Ortsplanung sind keine Massnahmen gegen die bekannte Überflutungsgefahr vorzunehmen.

#### *Zeitliche Umsetzung*

Erste Schritte sind eingeleitet. Nach Ansicht der Gemeinde ist hier jedoch der Kanton (Wasserbau) in der Pflicht. Die Thurdaumm-Sanierung ist vor weiteren Objektschutzmassnahmen vorzunehmen.

### **K8: Gebiet Hinderwiese, Eschikofen**

#### *Beschrieb Gebiet und Gefährdung*

Das bestehende Einfamilienhausgebiet (Wohnzone 2b) befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Eschikofen.

Abb. 15 Gefahrenkarte, Gemeinde Hüttlingen, Ortsteil Eschikofen; thurgis.ch; August 2017



#### *Gefahrenbeurteilung*

Das Gebiet liegt teilweise im Gefahrenbereich «erheblich» resp. «mittel». Die Hochwassergefahr entsteht durch Hochwasser der angrenzenden Thur. Ab einem Hochwasserereignis, das statistisch einmal in 100 Jahren (HQ100) auftritt kann eine Überflutung mit einer Fliesstiefe von 2 m bis 3 m und einer Fließgeschwindigkeit von 0 bis 1 m/s auftreten.

#### *Nutzung*

Das Baugebiet ist der Bauzone zugewiesen. Eine Nutzungsintensivierung erfolgt mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision nicht.

#### *Raumplanerische Massnahme*

Auf kommunaler Ebene sind keine raumplanerischen Massnahmen gegen die bekannte Überflutungsgefahr zu tätigen.

#### *Technische Massnahme*

Auf der Stufe Ortsplanung sind keine Massnahmen gegen die bekannte Überflutungsgefahr vorzunehmen.

#### *Zeitliche Umsetzung*

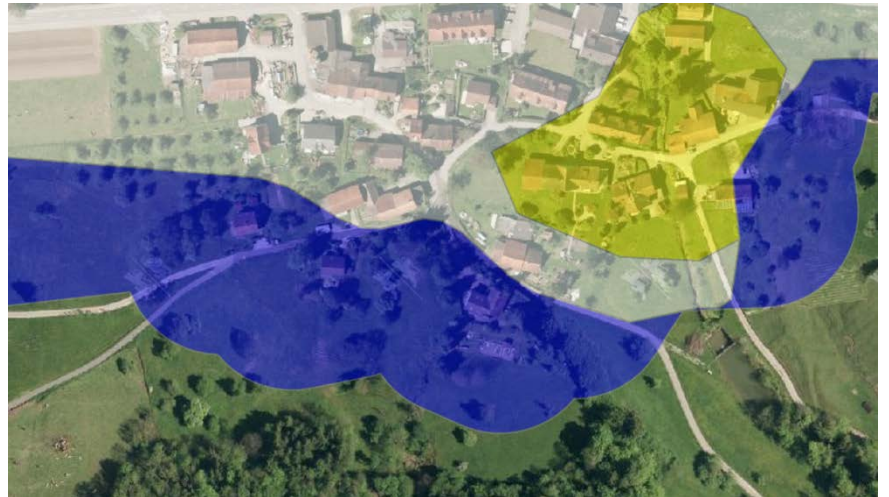
Erste Schritte sind eingeleitet. Nach Ansicht der Gemeinde ist hier jedoch der Kanton (Wasserbau) in der Pflicht. Die Thurdaumm-Sanierung ist vor weiteren Objektschutzmassnahmen vorzunehmen.

### **K9: Gebiet Bommete | Jägerräbe, Eschikofen**

#### *Beschrieb Gebiet und Gefährdung*

Das Gebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Eschikofen am Hangfuss des Wellenbergs. Das Gebiet ist der Dorfzone (D3) zugewiesen.

Abb. 16 Gefahrenkarte, Gemeinde Hüttlingen, Ortsteil Eschikofen; thurgis.ch; August 2017



#### *Gefahrenbeurteilung*

Die Steilhänge sind grossflächig dem mittleren Gefahrenbereich (Rutschung) zugewiesen.

#### *Nutzung*

Das bestehende Baugebiet in Eschikofen wird nicht verändert. Eine Nutzungsintensivierung liegt somit nicht vor.

#### *Raumplanerische Massnahme*

Auszonungen resp. Umzonungen der bestehenden Bauzonen in die Freihaltezone erscheinen nicht sinnvoll. Die Gefahrenkartierung wird 1:1 übernommen.

#### *Technische Massnahme*

Es wird empfohlen bauliche Massnahmen zur Abführung des Hangwassers vorzunehmen. Des weiteren sollen die bestehenden Drainagen regelmässig kontrolliert werden, da defekte Leitungen zu Instabilitäten im Hang führen können.

#### *Zeitliche Umsetzung*

pendent

### **K10: Gebiet Geigenhof**

#### *Beschrieb Gebiet und Gefährdung*

Die Kleinsiedlung Geigenhof befindet sich südwestlich von Eschikofen. Das Gebiet ist nicht der Bauzone zugewiesen.

---

Abb. 17 Gefahrenkarte, Gemeinde Hüttlingen, Ortsteil Geigenhof; thurgis.ch; August 2017



#### *Gefahrenbeurteilung*

Die Kleinsiedlung ist dem mittleren Gefahrenbereich (Rutschung) zugewiesen.

#### *Nutzung*

Die bestehende Landwirtschaftszone im Geigenhof wird nicht verändert. Eine Nutzungsintensivierung liegt somit nicht vor.

#### *Raumplanerische Massnahme*

Das Gebiet befindet sich ausserhalb der Bauzone. Um- oder Auszonungen sind folglich nicht möglich. Die Gefahrenkartierung wird 1:1 übernommen.

#### *Technische Massnahme*

Es wird empfohlen oberhalb (südlich) des Gebiets bauliche Massnahmen zur Abführung des Hangwassers vorzunehmen.

#### *Zeitliche Umsetzung*

pendent



# 8 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

---

## 8.1 Bund

### 8.1.1 Raumplanungsgesetz

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.

#### Ziele nach Art. 1 RPG

##### *Haushälterische Nutzung des Bodens*

- Der Umfang der Bauzonen wurde auf den tatsächlichen Bedarf der jeweiligen Planungshorizonte (Zonenplan max. 10 – 15 Jahre, Richtplan max. 15 – 25 Jahre) ausgerichtet.
- Sicherung der Erhältlichkeit (Vertragsraumplanung)
- Die Siedlungsentwicklung ist gegen innen gelenkt.

##### *Ordnung der Besiedlung*

- Das Baugebiet ist vom Nichtbaugebiet getrennt.
- Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich auf zentral gelegene Grundstücke im Bestand.
- Siedlungstrennung und -gliederung
  - Wahrung der räumlichen Eigenständigkeit der verschiedenen Dörfer (S 2.1)
  - Gestaltung der Siedlungsränder (vgl. S 2.3)
  - Erhalt und Aufwertung der gliedernden Landschaftselemente wie Bachläufe (vgl. L 2.1)

##### *Schutz der natürlichen Lebensgrundlage*

- Die Gewässer werden aufgewertet und freigehalten. (vgl. L 2.1).
- Die Lebensraumvernetzung wird durch intakte lineare Landschaftselemente gefördert (vgl. L 2.1).
- Die geschützten Natur- und Landschaftsgebiete bleiben erhalten (vgl. L 1.2 – 1.3).
- Die Hecken, Feld- und Ufergehölze, Bäume und Puffergebiete bleiben geschützt (vgl. L 3.1).

##### *Wohnliche Siedlungen und räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft*

- Die Siedlungscharaktere der Dörfer bleiben durch die grundsätzliche Festlegung des Siedlungsgebiets erhalten.
- Die neuen Arbeitsplatzgebiete im Gebiet Tobler schaffen gute Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Betriebe.

##### *Sicherung einer ausreichenden Versorgungsbasis*

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

### **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 Dörfer und Weiler bleiben in ihrem Charakter erhalten.
- Die Aufwertung der Gewässerräume ist vorgesehen. Die Freihaltung und Zugänglichkeit soll in Rücksicht auf die Schutzinteressen angemessen berücksichtigt werden.
- Die naturnahen Landschaften bleiben erhalten und sollen für die Bevölkerung zugänglich sein. Die Hochstammkulturen tragen zu einem vielfältigen Landschaftsbild bei und werden aus diesem Grund auch gefördert.
- Die Wälder bleiben in ihrem Umfang erhalten.

#### *Siedlungsgestaltung nach Bevölkerungsbedürfnissen | Siedlungsbegrenzung*

- Die Kern- oder Arbeitsgebiete sind soweit zweckmässig zugeordnet;
- Die Gebiete mit Potenzial zur Innenentwicklung werden im Grobkonzept bezeichnet;
- Das übergeordnete und kommunale Fuss- und Velowegnetz wird durch einzelne Massnahmen sicherer, attraktiver und dichter (V 3.3);
- Die wertvollen Grünflächen innerhalb der Siedlung bleiben erhalten.

#### *Sachgerechte Standorte für «öffentliche» Bauten und Anlagen*

Für neue Infrastrukturen sind zweckmässige Standorte gesichert. Diese grenzen teilweise an bestehende Gebiete für die öffentliche Nutzung.

### **8.1.2 Anforderungen des übrigen Bundesrechts**

#### **Sachplan Fruchtfolgeflächen**

Die Fruchtfolgeflächen (FFF) wurden zur Kenntnis genommen. Eine umfassende Interessenabwägung ist im Kap. 7.3.2 abgehandelt.

#### **Natur- und Heimatschutzgesetz**

Dem Schutz des Ortsbildes wird bei der Siedlungsentwicklung nach innen angemessen Rechnung getragen. Eine Überprüfung und Aktualisierung des Schutzplans wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision durchgeführt.

#### **Gewässerschutzgesetz**

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

---

## 8.2 Kanton Thurgau

### Lärmschutzverordnung

Es erfolgen Ausscheidungen von empfindlichen Neubaugebieten (Wohnzone) im näheren Umfeld von Immissionsträgern (Staatsstrassen, Gewerbegebiete). Beim Richtplangebiet S 1.1.2 | S 1.2.1 sind Lärmschutzmassnahmen (beispielsweise Erdwall) im Rahmen der Sondernutzungsplanung festzulegen.

### 8.2.1 Planungs- und Baugesetz (PBG)

Zu den in § 14 PBG geforderten Inhalten wurden Aussagen im Richtplan gemacht. Ebenfalls berücksichtigt wurde der kantonale Richtplan (vgl. Kap. 8.2.2).

Mit der Anpassung der Rahmennutzungsplanung an die rechtlichen Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes wird der Auftrag gemäss § 122 PBG fristgerecht umgesetzt.

### 8.2.2 Kantonaler Richtplan

#### 1. Siedlung (Stand Mai 2016)

##### *Bauzonen und künftige Baugebiete (1.1)*

Der kantonale Richtplan ordnet die WMZ-Flächen (Wohn-, Misch-, und Zentrumszonen) je nach vorhandener Struktur fünf verschiedenen Dichtetypen zu. Die Gemeinde Hüttlingen wird vollständig der «Kulturlandschaft» zugeteilt. Diesen Gemeinden wird für die nächsten Jahre (Zonenplan bis 2030) ein geringes Wachstum zugestanden. Gemäss dem kantonalen Richtplan kann die Gemeinde im Bereich von Wohn-, Misch- und Zentrumsnutzungen zusätzlich zu den bereits genehmigten Richtplangebieten, keine weiteren Siedlungsflächen mehr beanspruchen. Für Nutzungen im Arbeitsplatzbereich und für öffentliche Bedürfnisse wird im Einzelfall der Bedarf aufgrund von konkreten Projekten freigegeben.

Die Flächen der im kommunalen Richtplan ausgeschiedenen langfristigen Entwicklungsflächen sind demgegenüber grösser ausgeschieden. Damit soll eine gewisse Flexibilität gewahrt werden. Die effektive Fläche der Einzonung darf die kantonalen Flächenvorgaben jedoch nicht überschreiten.

Des Weiteren sieht der kantonale Richtplan für jeden Typ eine bestimmte Nutzerdichte (Raumnutzer pro Hektare; RN/ha<sup>1</sup>) als Mindestanforderung vor. Mit 31 RN/ha unterschreitet Hüttlingen die minimalen Dichteanforderungen von 32 RN/ha nur ganz knapp.

---

<sup>1</sup> Die Raumnutzer sind die Summe der Bevölkerung und der Beschäftigung (Vollzeitäquivalente).



Die Gemeinde hat im Rahmen der Revision der Ortsplanung aufzuzeigen, wie diesen Dichte-Anforderungen Rechnung getragen wird und ob sich diesbezüglich Anpassungen aufdrängen.

In den Ortsteilen der Gemeinde Hüttlingen existieren einige Baulücken und einzelne Gebiete mit Innenentwicklungspotenzial (vgl. räumliches Grobkonzept).

Die Gemeinde ist bestrebt, die Vorgaben der übergeordneten Planungen umzusetzen und die Siedlungsentwicklung im Bestand, mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln zu fördern. Namentlich werden Umnutzungen von leerstehenden oder nicht mehr genutzten Ökonomiegebäuden und Scheunen innerhalb der Bauzone begrüsst und gefördert. Des Weiteren wird mit der Umsetzung der kantonalen Vorgaben im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision, namentlich der längerfristigen Festlegung des Baugebietes, die Innenentwicklung begünstigt. Mit diesen Potentialen sollte bis 2030 die 32 RN/ha erreicht werden.

#### *Abgrenzung des Siedlungsgebietes (1.1)*

Die Siedlungsbegrenzungslinien des kantonalen Richtplans wurden im kommunalen Richtplan übernommen.

#### *Ortsbild- und Umgebungsschutzgebiete (1.8)*

Die schützenswerten Ortsbilder sind im kommunalen Richtplan bezeichnet und werden im Zonenplan der überlagerten Ortsbild- und Umgebungsschutzzone zugewiesen werden.

## **2. Landschaft**

#### *Landwirtschaftsgebiete und Fruchtfolgeflächen (2.2)*

vgl. Kap. 8.1.2 «Sachplan Fruchtfolgeflächen»

#### *Gebiete mit Vorrang Landschaft (2.3)*

Die Gebiete mit Vorrang Landschaft sind im kommunalen Richtplan berücksichtigt und umfassend im Sachbereich Landschaft Nutzung integriert.

#### *Naturschutzgebiete (2.4)*

Das im kantonalen Richtplan bezeichnete Naturschutzgebiet (Punktsymbol) wird mit der Ausscheidung eines entsprechenden Schutzgebiets im kommunalen Richtplan gesichert.

#### *Gebiete mit Vernetzungsfunktion (2.5)*

Hüttlingen verfügt gemäss kantonalem Richtplan über Gebiete mit Vernetzungsfunktion. Mit der Revitalisierung von Gewässern (L 2.1), der Förderung

von Hochstammkulturen und Grünstrukturen (L 2.2 und L 2.3) wird den Vorgaben nach einer besseren Vernetzung angemessen Rechnung getragen.

### 3. Verkehr (Stand Mai 2016)

#### *Bahnlinie (3.3)*

Zwischen den Stationen Müllheim-Wigoltingen und Felben-Wellhausen ist gemäss Eintrag im Kantonalen Richtplan eine Begradigung der SBB-Bahnlinie planerisch freizuhalten. Diese Streckenbegradigung ist im kommunalen Richtplan berücksichtigt.

---

## 8.3 Agglomeration Frauenfeld

### **8.3.1 Agglomerationsprogramm 2. Generation**

Das Agglomerationsprogramm Frauenfeld macht nur Aussagen zum Bahnhof in der Gemeinde Hüttlingen. Andere Inhalte sind für die Ortsplanung der Gemeinde Hüttlingen nicht relevant.

Für die neue Bahnhaltestelle Frauenfeld-Langdorf hat das Bundesamt für Raumentwicklung im Rahmen des Agglomerationsprogramms Frauenfeld einen Beitrag zugesichert. Die geplante Bahnhaltestelle kann von den S-Bahnen nur bedient werden, sofern ein anderer Bahnhof zwischen Frauenfeld und Weinfelden aufgehoben wird. Aufgrund der Personenfrequenz wäre dies die Bahnhaltestelle Hüttlingen-Mettendorf. Unter der Voraussetzung, dass die Restfinanzierung der Bahnhaltestelle Frauenfeld-Langdorf gesichert und eine bedarfsgerechte Busverbindung für Hüttlingen-Mettendorf als Ersatz für die wegfallende Bahnverbindung gefunden und finanziert werden kann, könnte die neue Bahnhaltestelle in Frauenfeld-Langdorf realisiert werden. Allerdings würde mit der Aufhebung des Bahnhofs in Hüttlingen die Gemeinde ein wichtiger Standortvorteil entzogen werden. Eine Schliessung der Haltestelle Hüttlingen-Mettendorf ist in jedem Fall zu verhindern. Vor einer Aufhebung der Haltestelle sind andere Massnahmen, wie bspw. ein alternierender Halt im Stundentakt in Hüttlingen-Mettendorf und Frauenfeld-Langdorf usw., zu prüfen.

# 9 Verfahren

## 9.1 Vorprüfung

### 9.1.1 Kantonales Verfahren

#### Freigabe

Der Gemeinderat Hüttlingen hat die Richt- und Rahmennutzungsplanung am 13. April 2017 beschlossen und die Freigabe zur kantonalen Vorprüfung gegeben.

#### Eingabe

Die Richt- und Rahmennutzungsplanung wurde dem Amt für Raumentwicklung am 30. Mai 2017 zur Vorprüfung eingereicht. Dieses forderte mit dem Schreiben vom 11. Juli 2017 zusätzliche Unterlagen, namentlich eine tabellarische Aufstellung sämtlicher Zonenplananpassungen (Übersicht Änderungen Zonenplan), eine mehrstufige Auseinandersetzung mit den Naturgefahren (Kap. 7.4) sowie Erläuterungen zum Agglomerationsprogramm (Kap. 8.3.1). Diese ergänzenden Unterlagen zur Ortsplanungsrevision wurden dem Amt für Raumentwicklung am 6. September 2017 nachgereicht.

Das Ergebnis der Prüfung wurde mit dem Schreiben vom 9. Mai 2018 eröffnet und wie folgt berücksichtigt.

Ziff.	Bemerkungen Vorprüfungsbericht vom 9. Mai 2018	Umsetzung
<b>2</b>	<b>Kommunaler Richtplan</b>	
2.1	Allgemeine Bemerkungen: <ul style="list-style-type: none"><li>Plan: Die Plandarstellung ist aus Gründen der Lesbarkeit zu optimieren.</li></ul>	Die Plandarstellung des Richtplans wird zugunsten der Lesbarkeit optimiert.
2.3	Dimensionierung des Siedlungs- und Richtplangebiets: Zu gross unterschiedene Entwicklungsflächen im Richtplan stehen im Widerspruch zum Planungsauftrag 1.1 A KRP. Der kommunale Richtplan ist entsprechend zu überarbeiten.	Das Siedlungsgebiet wird beim Bahnhof und aus inhaltlicher Sicht in Mettendorf und Hüttlingen Ost reduziert. Die restlichen Entwicklungsflächen sollen im Richtplan bleiben und als langfristige Siedlungsentwicklung (nach 2040) deklariert werden.
2.4	Inhalte des Richtplans: <i>2.4.1 Siedlung</i> <ul style="list-style-type: none"><li>WMZ-Zonen: In der vorliegenden Planung wurde das Richtplangebiet betreffend künftigen WMZ-Zonen vergrössert und widerspricht somit den Vorgaben des KRP. Die vorgesehenen Richtplangebiete sind KRP-konform zu reduzieren und unter dem Blickwinkel der FFF-Erhalts kritisch zu hinterfragen.</li><li>Arbeiten: Einzonungen im Zusammenhang mit der Neuansiedlung von Betrieben sind nur noch im «urbanen Raum und im «kompakten Siedlungsraum» zulässig. In Hüttlingen sind lediglich Neuansiedlungen von Betrieben in heute rechtskräftig ausgeschiedenen Zonen möglich. Der Richtplantext ist entsprechend zu ergänzen.</li><li>Weiler: Die Umzonung der Kleinsiedlung Harenwilen in die Weilerzone ist nachvollziehbar. Der Umgang mit Kleinsiedlungen ist auf Stufe Kanton derzeit noch unklar. Bis zur Klärung der Sachlage können im Bereich von Kleinsiedlungen keine Zonenplananpassungen genehmigt werden.</li></ul>	<p>vgl. Ziff. 2.3 (Dimensionierung des Siedlungsgebietes)</p> <p>Der Richtplantext soll diesbezüglich ergänzt und verdeutlicht werden. Ortsplanerischer Grund der Massnahme: Die beiden Dörfer sollen nicht durch Wohnbauten zusammenwachsen. Das Arbeitsgebiet (S 1.4.1) sollen im Richtplan belassen werden.</p> <p>vgl. Ziff. 3.2 (Zonenplan) Als Kerngebiet unverändert gemäss Zonenplan belassen.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Öffentliche Zonen:           <ul style="list-style-type: none"> <li>– Regenklärbecken Mettendorf: Das Regenklärbecken wird als altrechtliche Anlagen angesehen für die die Besitzstandsgarantie gilt. Folglich ist eine Einzonung nicht zwingend erforderlich, insbesondere da damit eine bundesrechtswidrige Kleinbauzone geschaffen würde. Auf eine Einzonung im Zonenplan ist zu verzichten.</li> <li>– Bahnhof Hüttlingen-Mettendorf: Mit der Zuweisung zur Bauzone des Bahnhofsareals würde eine bundesrechtswidrige Kleinbauzone geschaffen. Überdis ist nicht klar, ob sämtliche Nutzungen öffentlichen Charakters sind und die Bauzone wirklich zweckmässig ist. Parkplätze im Zusammenhang mit der Bahnnutzung können auch ausserhalb der Bauzone als standortgebunden bewilligt werden. Auf eine Einzonung im Zonenplan ist zu verzichten.</li> </ul> </li> <li>– Gestaltung / Innenentwicklung: Wir möchten anregen, zusätzlich zu den im Richtplan enthaltenen Zielsetzungen und Massnahmen, im Rahmen einer ortsbaulichen Analyse und eines Freiraumkonzepts, identitätsstiftende Elemente herauszuschälen und im Richtplan in geeigneter Weise festzuhalten. Es bleibt leider etwas vage, welche Strategien die Gemeinde erwägt, die beabsichtigen Entwicklungsziele (verflüssigen resp. unternutzten Flächen qualitativ nachzuverdichten) umzusetzen.</li> <li>– Schutz: Wieso wurde in den Ortsteilen Mettendorf und Eschikofen keine Ortsbildschutzzone ausgeschieden? Diese Festsetzung scheint uns im Hinblick auf die vorgesehene Aufzonung wichtig.</li> </ul> <p>2.4.2 Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Ortsteil Eschikofen sind die Niedrigtempo-Gebiete exklusive der Kantonsstrasse darzustellen.</li> </ul> <p>2.4.3 Weiteres</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wasserversorgung: Die Grundwasserschutzzonen sind im Richtplan darzustellen. Im Gebiet des Schul- und Sportareals Cholacker sind noch Schutzpendenzen offen. Die bestehende Zone für Bauten und Anlagen liegt im Bereich für die ein generelles Bauverbot gilt. Das GWP und die Ortsplanung sind aufeinander abzustimmen und darzulegen, dass sich das GWP und die Ortsplanung nicht widersprechen.</li> <li>– Abwasser: Nach erfolgter Revision ist der GEP auf den Zonenplan zu überprüfen.</li> </ul>	<p>Auf die Ausscheidung der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen beim Bahnhof wird verzichtet.</p> <p>Es wird kein Siedlungsgebiet am Bahnhof ausgeschieden. Das Bahnhofsareal ist jedoch im Richtplan als solches zu bezeichnen und mit den ortsplannerischen Absichten (Erhalt des Bahnhalts) zu begründen.</p> <p>Der alte Ortskern von Mettendorf wird beidseitig der Dorfstrasse der Ortsbild- und Umgebungsschutzzone zugewiesen. In Hüttlingen wird die Ortsbild- und Umgebungsschutzzone gegen Westen auf die Parzellen Nr. 2114, 2115, 2207 und 2117 erweitert.</p> <p>vgl. Ziff. 3.2.1        In Mettendorf wird ein Ortsbild- und Umgebungsschutzgebiet ausgeschieden, in Eschikofen nicht.</p> <p>Die Richtplankarte wird diesbezüglich ergänzt.</p> <p>Die Grundwasserschutzzonen sind in der Richtplankarte als Hinweis aufzunehmen (um auf Abstimmung mit GWP hinzuweisen). Zone südlich Hüttwilen wurde neu festgelegt</p> <p>Aufgabe GEP-Ingenieur. Die Koordination ist durch die Gemeinde sicherzustellen.</p>
<b>3</b>	<b>Zonenplan</b>	
3.1	Dimensionierung und Auslastung der Bauzonen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wie bei den Richtplangebieten ist bezüglich FFF eine umfassende Interessensabwägung vorzunehmen.</li> </ul>	Die Gemeinde hält an der Einzonung des Areals Schlossacker fest. Die Interessensabwägung bezüglich der FFF wird im Planungsbericht präzisiert.
3.2	Beurteilung Zonenplanänderungen: <p>3.2.1 Grundnutzungszone</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wir begrüssen die im Zentrum der Ortsteile vorgenommene Aufzonung. Diese Massnahme steht im Einklang mit dem Grundsatz der Innenentwicklung. Der PB enthält jedoch keine Interessensabwägung. Orientiert sich die Aufzonung am Bestand oder werden Möglichkeiten geschaffen, die allenfalls die wertvolle Substanz bedrängen könnte? Möglicherweise ist es zielführender nur Teile der Ortskerne aufzuzonen. Sollte an der pauschalen Aufzonung festgehalten werden, so</li> </ul>	<p>In Mettendorf wird eine Ortsbild- und Umgebungsschutzzone ausgeschieden. In Eschikofen wird darauf verzichtet.</p> <p>Bei der Parzelle Nr. 1157 in Mettendorf wird aufgrund der Grundstücksgrösse und des möglichen Entwicklungspotentials eine Gestaltungsplanpflicht ausgeschieden.</p> <p>Grundsätzlich ist der Beizug eines Fachgremiums oder eines Fachberaters für empfindliche Gebiete sinnvoll. Darauf soll jedoch verzichtet werden, da</p>

<p>empfehlen wir, die historischen Ortsteile mit einer Gestaltungsplanpflicht zu überlagern. Alternativ könnte für die betroffenen Gebiete ein Gestaltungsrichtplan erarbeitet werden. Ausserdem raten wir dringend für solche Fragestellungen ein Fachgremium beizuziehen.</p>	<p>dies gemäss Art. 29 BauR bei heiklen Fällen ohnehin erfolgen kann.</p>
<p>– Eschikofen: Im Bereich des Tobelbachs ist auf die Ausscheidung einer Freihaltezone zu verzichten (Landschaftsschutzzone).</p>	<p>Grundsätzlich wird Freihaltezone als richtig beurteilt. Im Sinne eines Kompromisses wird auf die Umzonung zur Freihaltezone verzichtet.</p>
<p>– Harenwilen: Eine Umzonung in die Weilerzone ist aus genannten Gründen (vgl. Kap 2.4.1) derzeit nicht möglich. Die Auszonung im Gebiet Härzoge ist nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Die Kleinsiedlung wird in der Dorfkernzone belassen. Keine Änderung gegenüber Bestand.</p>
<p>– Hüttlingen Mettendorf:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Im Gebiet Hüttlingen und Mettendorf sind einige Ein- und Auszonungen vorgesehen. Den Einzonungen (Schlossacker, Staanaäcker, Garte) von 9000 m2 steht eine Auszonung (Stägli) von 4800 m2 gegenüber. Die Gemeinde Hüttlingen kann jedoch keinen zusätzlichen Bedarf an WMZ-Ausweisen. Die Einzonungen sind zu reduzieren und die rechtliche Verfügbarkeit von neuen Flächen ist zu sichern.</li><li>– Grundsätzlich können WMZ-Zonen einer reinen Arbeitszone zugewiesen werden, wenn dies erforderlich ist. Die wäre im vorliegenden Fall noch nachzuweisen. Bei den noch unbebauten WMZ-Zonen ist eine Umzonung in eine reine Arbeitszone nur im Zusammenhang mit der Erweiterung eines bestehenden Betriebs möglich und wenn ein konkretes Vorprojekt vorliegt.</li></ul>	<p>An der Einzonung im Gebiet Schlossacker wird festhalten und deren Erhältlichkeit vertraglich gesichert. In Hüttlingen wird auf die Erweiterung auf dem Grundstück Nr. 2097 verzichtet und die Bauzone auf Parzelle Nr. 2104 ausgezont, da sie nicht erhaltlich ist.</p> <p>Die Zuweisung der bestehenden Wohn- und Gewerbezone zur reinen Arbeitszone lässt sich ortsplannerisch begründen. Die Dörfer Mettendorf und Hüttlingen sollen in ihrer Eigenständigkeit gewahrt werden. Es ist zu verhindern, dass diese Orte «zusammenwachsen». Die Wohnnutzung soll sich folglich auf die Ortskerne resp. auf die umliegenden Wohnzonen konzentrieren. Unbebaute Flächen bleiben im Richtplan erhalten und sind bei nachgewiesenem Bedarf (Vorprojekt einer Betriebserweiterung) einzeln umzuzonen.</p>
<p>3.2.2 Überlagernde Zonen</p> <p>– Ortsbild- und Umgebungsschutzzone: Der sensible Bereich in Hüttlingen (Gebiet Schloss und Gemeindeverwaltung) ist ebenfalls mit der Ortsbild- und Umgebungsschutzzone zu überlagern (ISOS).</p>	<p>Dieses Gebiet wird ebenfalls der Ortsbild- und Umgebungsschutzzone zugewiesen.</p>
<p>– Gefahrenzonen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Im vorliegenden Zonenplan sind die Gefahrenzonen korrekt wiedergegeben. Einzig im Bereich Langrüti / Hinderwiese fehlt die Gefahrenzone. Der Zonenplan und der Übersichtsplan sind entsprechend zu ergänzen.</li><li>– Die materielle Auseinandersetzung mit den Naturgefahren sind nachvollziehbar und verständlich dargelegt. Es fehlt jedoch die zeitliche Umsetzung der aufgezeigten Massnahmen. Bei den einzelnen Konfliktgebieten sind einige Aspekte aufgefallen:<ul style="list-style-type: none"><li>– Gebiete K1 bis K5: Sind die bestehenden Durchlässe und Eindolungstrecken hydraulisch überprüft und die Resultate festgehalten worden?</li><li>– Gebiet K6: Wir empfehlen die bestehenden Drainagen auf ihre Funktionalität zu überprüfen.</li><li>– Gebiet K7: Wir empfehlen das Prüfen von alternative Massnahmen wie Flutkorridor oder Ausleitstelle sowie eine Notfallplanung.</li><li>– Gebiet K8 und K9: Mögliche Massnahmen sind die Notfallplanung oder Objektschutzmassnahmen.</li></ul></li></ul>	<p>Die fehlenden Gefahrenzonen werden ergänzt.</p> <p>Die Begründungen werden im Planungsbericht aktualisiert.</p> <p>K1, K2 und K5 Sanierung Käsibach ist erfolgt / K3 und K4 Dorfbach &gt;Projekt noch ausstehend kleinere Priorität. Es werden keine neuen Bauzonen innerhalb der Gefahrengebiete ausgeschlossen, folglich erfolgt keine strategische Änderung des Zonenplans. Die Priorität der Schutzmassnahmen liegt oberhalb (hangseitig) der Dörfer, die Verbesserung der Ableitungen zur Thur (Aufwertungsmassnahmen) kann später erfolgen.</p> <p>K8 und K9 erste Schritte sind eingeleitet, hier ist Kanton (Wasserbau) in Pflicht, da Thurdamm-Sanierung vor weiteren Objektschutzmassnahmen wichtig.</p>

<b>4</b>	<b>Baureglement</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Art. 36: Handelt es sich beim Terminus «Siedlungsgebiet» um den Begriff aus dem KRP? Wir bitten um eine entsprechende Darlegung im Planungsbericht.</li> <li>– Gegenüberstellung Bauzonen: Bei der Gegenüberstellung im Planungsbericht (S. 19) fehlt eine Zuweisung zum kantonalen Zonenkatalog. Dies ist zu ergänzen.</li> </ul>	<p>Der Begriff «Siedlungsgebiet» wird durch «Bauzone» ersetzt.</p> <p>Die Zuweisung zum kantonalen Zonenkatalog wird ergänzt.</p>
<b>6</b>	<b>Weitere Anmerkungen und Hinweise</b>	
6.1	<p>Gewässer:          Gewässerkataster: Die eingedolten Gewässer sind im Plan blau gestrichelt darzustellen.</p>	Wird in der Richtplankarte ergänzt.
6.2	<p>Wald:          Auf diversen Parzellen ist das Waldareal unvollständig eingezeichnet. Es ist zwingend eine systematische Überprüfung des Waldareals und eine Abgleichung mit der amtlichen Vermessung vorzunehmen. Die mit der Rodungsbewilligung für das Reservoir «Hard» Ersatzaufforstung im Gebiet Tobelbach ist im Zonenplan noch darzustellen.</p>	Die Waldgrenzen wurden öffentlich aufgelegt, diese können nicht zwingend mit den Daten der Amtlichen Vermessung übereinstimmen. Die Waldabgrenzungen werden nachkontrolliert und mit dem Geometer abgestimmt.
6.3	<p>Naturschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die noch nicht ausreichend geschützten Naturschutzgebiete und Waldreservate (Griesenbergertobel / Waldgatter) sind in der vorliegenden Revision zu berücksichtigen. Die konkrete Umsetzung der Schutzpendenzen ist mit dem Amt für Natur und Landschaft abzuklären.</li> <li>– Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind Geotope zu berücksichtigen. Das als Geotop inventarisierte Chräzerertobel ist im kommunalen Richtplan aufzunehmen.</li> </ul>	<p>Bezüglich Griesenbergertobel haben die Abklärungen mit dem Forstamt ergeben, dass dieses im aktuellen regionalen Waldplan (RWP) bereits als Waldreservat ausgeschieden ist. Damit wird der Schutzpendenz innerhalb des Kantonalen Richtplans genügend Rechnung getragen.</p> <p>Die Geotope werden in den Richtplan aufgenommen.</p>

## 9.2 Information und Mitwirkung

### 9.2.1 Information Bevölkerung

#### Mitwirkung

Im Rahmen des Workshops vom 13. Februar 2016 konnte die Bevölkerung der Politischen Gemeinde Hüttlingen an der Ortsplanungsrevision ein erstes Mal mitwirken. Einige Ideen und Bedürfnisse der Bevölkerung wurden direkt im räumlichen Grobkonzept aufgenommen.

#### Orientierungsversammlung | Info

Die Bevölkerung wurde im Rahmen einer Orientierungsversammlung am 25. August 2016 sowie mit diversen Informationen im Gemeindeblatt (Thurblick) über die Revision der Ortsplanung informiert.

Des Weiteren fand am 24. November 2018 eine öffentliche Informationsveranstaltung während der öffentlichen Auflage statt.

---

## 9.3 Rechtsverfahren

### **Beschlussfassung**

Der Gemeinderat hat den revidierten Richtplan sowie die überarbeitete Rahmennutzungsplanung bestehend aus Baureglement und Zonenplan an der Sitzung vom 22. Oktober 2018 beschlossen und für das Rechtsverfahren freigegeben.

#### **1. Öffentliche Auflage | Öffentliche Bekanntmachung**

Die öffentliche Auflage resp. die öffentliche Bekanntmachung, gemäss §§ 28 und 29 PBG, der Planunterlagen zur Ortsplanungsrevision (Richtplanung und Rahmennutzungsplanung) erfolgte vom 16. November bis 6. Dezember 2018. Dabei gingen zur Rahmennutzungsplanung zwei Einsprachen ein, wovon eine Einsprache vom Gemeinderat abgewiesen wurde.

#### **2. Öffentliche Auflage**

Aufgrund einer Einsprache, beschloss der Gemeinderat am 21. Februar 2019 eine Änderung am Zonenplan (Parz. Nr. 1177 und 1178; geringfügige Anpassung der Freihaltezone). Diese Zonenplanänderung lag vom 8. März bis am 28. März 2019 öffentlich auf. Dabei gingen keine Einsprachen ein.

# Impressum

---

Gemeinde Hüttlingen

---

Revision Richt- und Rahmennutzungsplanung

---

Planungsbericht

---

---

**Strittmatter Partner AG**

Vadianstrasse 37  
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

[www.strittmatter-partner.ch](http://www.strittmatter-partner.ch)

Projektleitung

**Hanspeter Woodtli**

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU

Fachbearbeitung

**Christian Svec**

BSc FH in Raumplanung

533.001.400.430.01.PB\_A\_190501.docx