



GEMEINDE **ESCHLIKON**

---

Planungsbericht

---

13. Februar 2023

---

Eingabe Vorprüfung

# Ortsplanung Rahmennutzungsplanung

**Zimraum**  
Raum + Gesellschaft

Strittmatter Partner AG



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
1.1	Sachverhalt	3
1.2	Planungsorganisation	5
<b>2</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>6</b>
2.1	Planungsgrundlagen	6
2.2	Kantonale Grundlagen	7
2.3	Agglomerationsprogramm Wil, 3. Generation	15
2.4	GIS Analyse	17
<b>3</b>	<b>Erläuterung Rahmen-nutzungsplanung</b>	<b>20</b>
3.1	Vorgehen	20
3.2	Baureglement	20
3.3	Zonenplan	23
3.4	Mehrwertabgabe	33
3.5	Fruchtfolgefläche	33
<b>4</b>	<b>Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht</b>	<b>38</b>
4.1	Bund	38
4.2	Kanton Thurgau	40
<b>5</b>	<b>Verfahren</b>	<b>41</b>
5.1	Vorprüfung	41
5.2	Information und Mitwirkung	41
5.3	Rechtsverfahren	41
	<b>Beilage</b>	<b>43</b>
	<b>Impressum</b>	<b>44</b>

# 1 Ausgangslage

---

## 1.1 Sachverhalt

### 1.1.1 Planungsanlass

Das Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) verlangt von Bund, den Kantonen und den Gemeinden eine haushälterische und auf die erwünschte Entwicklung ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Planung zu beachten und der Bevölkerung ist eine geeignete Mitwirkung zu ermöglichen (RPG Art. 1ff.).

### Geänderte Verhältnisse

#### *Übersicht*

Die gesetzlichen Grundlagen für die kommunale Richt- und Rahmennutzungsplanung haben sich in den letzten Jahren stark verändert. Sowohl das revidierte, eidgenössische Raumplanungsgesetz, wie auch das neue, kantonale Planungs- und Baugesetz und die überarbeitete, kantonale Richtplanung definieren für die Ortsplanung wesentlich neue Anforderungen.

#### *Revision des Bundesrechts*

Am 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung in Kraft getreten, welche substanzielle Änderungen für die Raumplanung des Kantons und der Gemeinden mit sich bringt. Der Grundsatz «Innen- vor Aussenentwicklung» ist explizit und mehrfach im Gesetz verankert und bedeutet, dass die Bauzonen nur noch unter restriktiven Vorgaben vergrössert werden dürfen.

#### *Revision des kantonalen Richtplanes*

Das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes verlangt von jedem Kanton im kantonalen Richtplan festzulegen, wie sich der Kanton räumlich entwickeln soll. Das Raumkonzept Thurgau zeigt ein Gesamtbild für die angestrebte räumliche Entwicklung auf und gehört zum behördenverbindlichen Richtplaninhalt.

Der kantonale Richtplan, Teil Siedlung, wurde den veränderten politischen Vorgaben angepasst. Im Sommer 2016 wurde das öffentliche Bekanntmachungsverfahren durchgeführt. Die bereinigte Fassung liegt seit Herbst 2017 vor.

#### *Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes*

Gemäss dem neuen Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Thurgau, dass seit 1. Januar 2013 in Kraft ist, ist die Ortsplanung Sache der politischen Gemeinde die dafür Richtpläne und Nutzungspläne erlässt. Die neue Gesetzgebung umfasst zahlreiche Neuerungen, welche die Instrumente der Ortsplanung der Gemeinden nachdrücklich betreffen. In Bezug auf die Rahmennutzungsplanung (Baureglement und Zonenplan) sind dies vorwiegend die

übergeordnete Regelung der Zonenarten und Zonenvorschriften, die Änderung der Nutzungsziffern und Messweisen sowie Umformulierungen von Vorschriften und Begriffen. Neu werden für die Regelung der Baudichte die Geschossflächenziffer (GFZ) und die Baumassenziffer (BMZ) verwendet.

### **1.1.2 Revisionsbedarf**

Nach den Übergangsbestimmungen müssen die Gemeinden ihre Rahmenutzungspläne innert fünf Jahren seit Rechtskraft den neuen Bestimmungen anpassen. Die Richtplanung wurde im Jahr 2003 genehmigt. Demzufolge ist eine Überarbeitung der Planung mit Planungshorizont von 25 Jahren angezeigt.

#### *Sofortige Anpassung Rahmennutzungsplanung*

In einer ersten Stufe wurde im Jahr 2016 das Baureglement an das neue Recht angepasst und beim Zonenplan die neuen Zonenbezeichnungen in der Legende aufgenommen. Diese Änderung wurde vom DBU am 11. Dezember 2017 genehmigt und vom Gemeinderat auf den 1. Januar 2018 in Kraft gesetzt.

Bei dieser vorgezogenen Revision stand die rasche Rechtssicherheit im Vordergrund. Deshalb wurde der Zonenplan nach erst überarbeitet, nachdem auch die kommunale Richtplanung umfasst überprüft wurde. Gleichzeitig soll auch das Baureglement nochmals überprüft und gegebenenfalls punktuell ergänzt werden.

#### *Revision Kommunale Richtplanung*

Am 24. März 2021 wurde der Entwurf des revidierten kommunalen Richtplans zur Vorprüfung eingereicht. Am 12. Oktober 2021 erhielt die Gemeinde die Rückmeldung der Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung. Ebenso wurde eine umfassende Mitwirkung durchgeführt. Die Vorbehalte und Hinweise wurden in die bereinigte Richtplanung soweit notwendig und sinnvoll eingearbeitet und die Instrumente bereinigt.

Der Gemeinderat hat dabei entschieden, dass die öffentliche Bekanntmachung der Richtplanung parallel mit der Auflage der Rahmennutzungsplanung stattfinden soll. Dadurch sollen die unterschiedlichen rechtlichen Wirkungen der verschiedenen Instrumente für die Bevölkerung verständlicher werden.

#### *Revision Rahmennutzungsplanung*

Basierend auf der überarbeiteten kommunalen Richtplanung wurde der Zonenplan im Jahr 2022 umfassend überprüft sowie das Baureglement punktuell ergänzt. Dabei sollen vor allem auch Erfahrungen aus der Anwendung des

Baureglements 2017 berücksichtigt werden. Die entsprechenden Begründungen können den Erläuterungen entnommen werden.

### **1.1.3 Planungsgebiet**

Die Ortsplanung umfasst das gesamte Gemeindegebiet von Eschlikon mit einer Fläche von rund 6.2 km<sup>2</sup>. Eschlikon liegt westlich von Wil und ist eingebettet in eine sanfte, bewaldete Hügellandschaft auf etwa 570 m. ü. M. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Eschlikon, Wallenwil und Hurnen. Derzeit leben in der Gemeinde Eschlikon 4'729 Personen (Stand 2021 TG Themenatlas). Eschlikon grenzt an die Gemeinden Bichelsee-Balterswil, Wängi, Münchwilen, Sirnach und Fischingen.

---

## 1.2 Planungsorganisation

### **1.2.1 Entwicklungsteam**

Die neuen Planungsinstrumente der Rahmennutzungsplanung wurden vom gleichen Bearbeitungsteam wie der kommunale Richtplanung entwickelt. Dieses setzte sich aus einer Steuerungsgruppe des Gemeinderats, der Beraterin von Zimraum GmbH, Zürich und Vertreter des Planungsbüros Strittmatter Partner AG, St.Gallen zusammen.

### **1.2.2 Struktur Planungsbericht**

Nachdem die Instrumente der Richt- und Rahmennutzungsplanung gleichzeitig das rechtliche Verfahren durchlaufen, wird ein gemeinsamer Planungsbericht verfasst. Für die Vorprüfung und den Mitwirkungsprozess der Rahmennutzungsplanung wird deshalb der Planungsbericht zum besseren Verständnis um die Kapitel der kommunalen Richtplanung reduziert.

# 2 Grundlagen

---

## 2.1 Planungsgrundlagen

Der kommunale Rahmennutzungsplan basiert auf dem kommunalen Richtplan und somit auf folgenden Grundlagen:

### **Kanton Thurgau**

- Kantonaler Richtplan Thurgau, 2017
- Fakten & Handlungsbedarf:  
Siedlungsgebiet der Politischen Gemeinde Eschlikon (ARE TG)
- Vernetzungsprojekte LEK Thurgau

### **Agglomeration Wil**

- Agglomerationsprogramm Wil, 3. Generation

### **GIS Analyse**

- Dichte
- Baualter
- Bevölkerungsstruktur

### **Gemeinde Eschlikon**

- Kommunalen Richtplan, 2003
- Zonenplan, 2017
- Baureglement, 2017
- Schutzplan, 2003

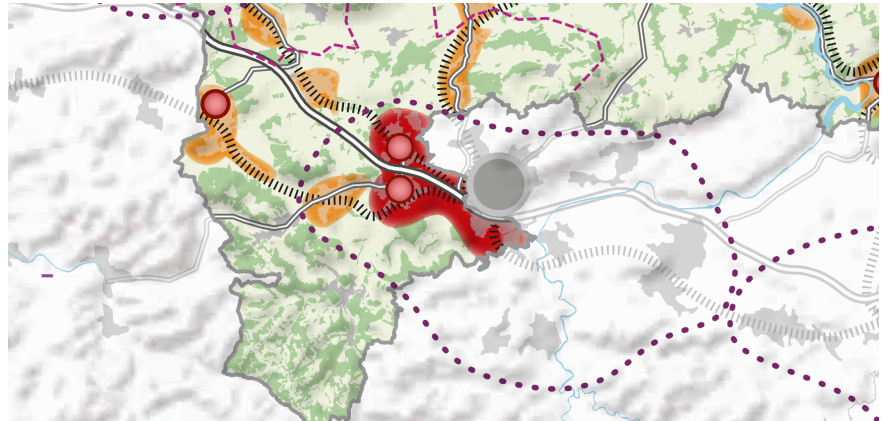
## 2.2 Kantonale Grundlagen

Im Folgenden werden die für die Ortsplanung relevanten Inhalte des kantonalen Richtplans (KRP) und des Langsamverkehrskonzepts des Kantons erläutert. Die jeweiligen Richtplan-Kapitel stehen in Klammern.

### 2.2.1 Raumkonzept: Zukunftsbild Thurgau (KRP 0)

Der Kanton Thurgau trägt in seinen Planungen den Qualitäten, Funktionen und Potenzialen der verschiedenen Teilräume des Kantons Rechnung. Er unterstreicht und stärkt damit die räumliche Vielfalt. Jeder Raumtyp soll einzeln und im Zusammenspiel mit den anderen einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung des Kantons leisten.

Abb. 1 Ausschnitt Raumkonzept KRP  
Stand Juni 2017; ohne Massstab



Das Raumkonzept Thurgau unterscheidet zwischen den drei Raumtypen:

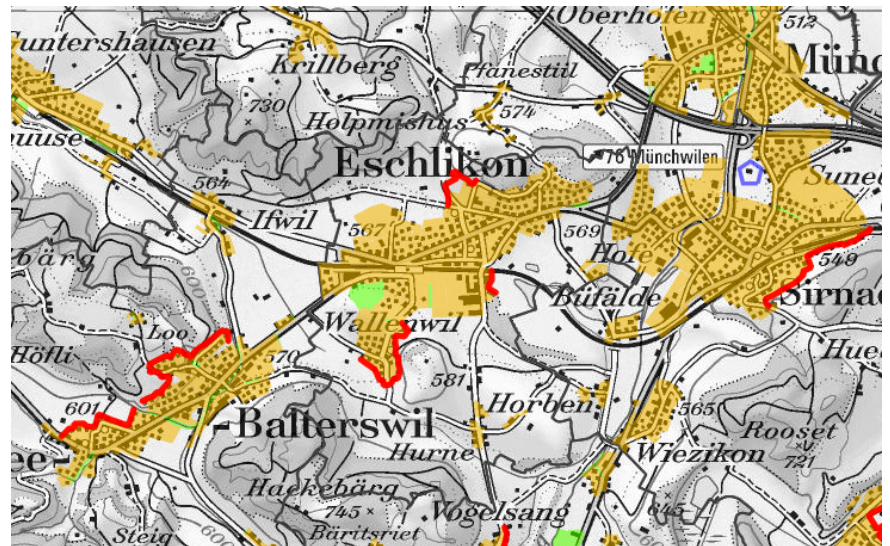
- «urbaner Raum»,
- «kompakter Siedlungsraum» und
- «Kulturlandschaft».

Dabei wird Eschlikon dem Raumtyp «kompakter Siedlungsraum» zugewiesen. Der Kompakte Siedlungsraum befindet sich in der Nähe von Verkehrsachsen und ist mit dem ÖV gut an die Zentren angeschlossen.

## 2.2.2 Siedlung (KRP 1)

### Siedlungsgebiet (KRP 1.1)

Abb. 2 Ausschnitt Siedlungsgebiet (orange) und Siedlungsbegrenzungslinien (rot) KRP (Stand Juni 2017; ohne Massstab)



#### *Bauzonen und künftige Baugebiete*

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

#### *Siedlungsbegrenzungslinien*

Die in der Richtplankarte festgesetzten Siedlungsbegrenzungslinien sind bei Ortsplanungen, bei der Festlegung des Siedlungsgebiets und bei der Umverteilung des Siedlungsgebiets einzuhalten. Folgende drei Siedlungsbegrenzungslinien werden darin festgelegt (vgl. Abb. 2):

- im Süden von Wallenwil
- Östlich Industriegebiet Riet
- Bei Sekundarschule Bächelacker

Zudem legt das Agglomerationsprogramm Will 4. Generation eine weitere Siedlungsbegrenzungslinie fest. Diese befindet sich östlich des Quartiers Rebenacker.



Im Bereich der Siedlungsbegrenzungslinien ist der Gestaltung des Siedlungsrandes besondere Beachtung zu schenken.

Abb. 3 Ausschnitt und SBL KRP (rot) und SBL AP (orange) (Stand Februar 2022; ohne Massstab)



#### *Arbeits- und Siedlungsgebietskontingente*

Die Beanspruchung der Kontingente für Siedlungs- bzw. Arbeitsplatzgebiete erfolgt mit der Festsetzung des Siedlungsgebiets in der Richtplankarte. Sie können nur in Anspruch genommen werden, falls nachweislich keine geeigneten Standorte im bereits festgelegten Siedlungsgebiet vorhanden sind und die angestrebte Entwicklung mit den Zielen und Grundsätzen des kantonalen Richtplans vereinbar ist. Das Kontingent für Arbeitsplatzgebiete ist kantonal geregelt und kann nur bei konkretem Bedarf in Anspruch genommen werden.

#### **Mindestdichten (KRP 1.2)**

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

Die Mindestdichte für diesen Raumtyp beträgt 60 Raumnutzer pro Hektare (RN/ha). Gemäss der Aktualisierung von 2018 beträgt die effektive

dichte der Gemeinde 56 RN/ha. Die Auslastung der WMZ bis 2033 (Zonenplanhorizont) wird auf 99% geschätzt.

#### **Ein- und Umzonungen (KRP 1.4)**

Für Ein- und Umzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) werden im Richtplan verschiedene Anforderungen definiert.

- Die Raumnutzerentwicklung muss die Kapazität der bestehenden Bauzonen unter Berücksichtigung der Minstdichten übersteigen;
- Die ÖV-Erschliessungsqualität des Areals muss mindestens der ÖV-Güteklasse E (Kompakter Siedlungsraum, Kulturlandschaft) entsprechen;
- Die Siedlungsentwicklung, der Verkehr und die Freiräume müssen aufeinander abgestimmt werden;
- Die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung muss eingehalten werden.

#### **Kulturdenkmäler (KRP 1.10)**

Im kantonalen Richtplan sind die historischen Dorfkerne von Eschlikon, Wallenwil und Hurnen als Ortsbildschutzgebiete aufgeführt. Diese sind bereits in den Zonenplan 2017 aufgenommen.

#### *Erhaltenswerte Bauten (KRP 1.10)*

Bauten, die im Sinne von § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat als erhaltenswerte Objekte gelten, sind zu schützen und zu pflegen. Der Schutz schliesst auch das Innere der Bauten (Ausstattung) und die Umgebung ein. Die im Hinweisinventar Bauten als «wertvoll» oder «besonders wertvoll» klassierten und mit den Vermerken «rechtskräftig unter Schutz gestellt» oder «noch keine Entscheidung über den Schutz gefällt» versehenen Objekte sind Kulturdenkmäler von kantonaler Bedeutung.

Die Kulturobjekte aus dem Schutzplan 2003 wurden im Jahr 2012 auf ihre Schutzwürdigkeit überprüft. Mit dem öffentlich aufgelegenen Änderungsplan (Stand 2012) und nach erfolgter Behandlung der Einsprachen sollen wenige Bauten aus dem Schutz entlassen und einige neu in den Schutz überführt werden.

Abb. 4 Ausschnitt historische Verkehrswege KRP  
(Stand Juni 2017; ohne Massstab)



**Nationale Bedeutung**  
— Verlauf mit viel Substanz  
— Verlauf mit Substanz

#### *Historische Verkehrswege (KRP 1.10)*

In Eschlikon ist an der westlichen Gemeindegrenze der Rest eines historischen Verkehrswegs von nationaler Bedeutung vorhanden. Dieser wird als Teil des Langsamverkehrsnetzes in der Ortsplanung berücksichtigt.

#### *Archäologische Fundstellen (KRP 1.10)*

In der Gemeinde Eschlikon sind folgende Stätten und Fundstellen bereits in den Zonenplan 2017 aufgenommen: Hurnen/Moos/Moosholz / Burgstelle (Ruine), regionale Bedeutung. Gemäss kantonalem Richtplan besteht kein weiterer Handlungsbedarf zum Schutz archäologischer Fundstellen.

#### **Naturgefahren (KRP 1.11)**

Die Gefahrenkarte ist bereits als überlagernde Zone in der Rahmennutzungsplanung umgesetzt und in den Zonenplan 2017 aufgenommen.

### **2.2.3 Landschaft (KRP 2)**

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

Das ackerfähige Land sowie das Kulturland, insbesondere die Fruchtfolgeflächen (FFF) gemäss dem «Sachplan Fruchtfolgeflächen», ist zu erhalten. Eine Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen ist nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig und bedingen einer Interessenüberprüfung. Dabei soll geprüft werden, ob:

- ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt;
- der Bedarf nicht in der Bauzone oder auf landwirtschaftlichen weniger gut geeigneten Flächen erfüllt werden kann;
- eine Kompensation durch Umzonung oder Aufwertung anthropogen geschädigter Böden andernorts geleistet werden kann.

### Gebiete mit Vorrang Landschaft (KRP 2.3)

Südöstlich von Wallenwil und nördlich von Eschlikon befindet sich ein Gebiet mit Vorrang Landschaft. Bei der Ortsplanung sind diese entsprechend zu berücksichtigen.

Abb. 5 Ausschnitt Gebiete mit Vorrang Landschaft KRP (Stand Juni 2017; ohne Massstab)



### Naturschutzgebiete (KRP 2.4)

Die in Eschlikon liegenden Naturschutzgebiete sind als Naturschutzzone (Ns) im Zonenplan 2017 gesichert.

Abb. 6 Ausschnitt Naturschutzgebiete KRP (Stand Juni 2017; ohne Massstab)



Eschlikon wird im nördlichen und südlichen Gemeindegebiet von Vernetzungskorridoren tangiert | gequert. Diese stehen durch ihre vergleichsweise grosse Entfernung zum Siedlungsgebiet nicht in Konflikt mit diesem. Die Korridore sind in der Zonenplanung 2017 als Landschaftsschutzzone (Ls) gesichert. Der im Schutzgebiet «Ziegelweier» mündende Korridor ist mit der Landschaftsschutzzone nur in Teilen abgedeckt und wird im Richtplan ausgedehnt.

Abb. 7 Ausschnitt Gebiete mit Vernetzungsfunktion KRP (Stand Juni 2017; ohne Massstab)



Das Neuanlegen von Hecken, das Öffnen eingedolter Bäche, sowie weitere, die Vernetzungsfunktion dieser Gebiete fördernde Massnahmen sollen prioritär unterstützt und werden in die Richtplanung aufgenommen werden.

#### **Fliessgewässer (KRP 2.9)**

Der Kanton hat per Ende 2018 behördenverbindliche Grundlagen zur Festlegung der Gewässerräume erlassen. Darauf aufbauend muss die Gemeinde die grundeigentümerverbindlichen Gewässerräume erarbeiten.

#### **Geotope (KRP 2.10)**

In Eschlikon sind derzeit zwei Geotope von lokaler Bedeutung geschützt.

### **2.2.4 Verkehr (KRP 3)**

#### **Motorisierter Individualverkehr (KRP 3.2)**

Die Bahnhofstrasse ist eine Kantonsstrasse und wichtige Verbindung zwischen Wil und dem Zürcher Oberland. Im Falle der Bahnhofstrasse sind insbesondere die folgenden Punkte zu beachten:

- Verbesserung der Verkehrssicherheit
- Sicherstellen der Funktionsfähigkeit
- Entlastung der historischen und dicht besiedelten Ortskernen
- Minimieren der Belastung für die Bevölkerung und die Umwelt
- Schonen des Landschaftsbildes

#### **Langsamverkehr (KRP 3.4)**

Durch Eschlikon führen mehrere Wanderwege. Diese haben eine grosse Bedeutung für die Naherholung und den Tourismus und sind damit ein wesentlicher Faktor für die Standortattraktivität. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist das bestehende Netz auf mögliche Ergänzungen zu überprüfen.

Abb. 8 Ausschnitt Wanderwege KRP Stand Juni 2017; ohne Massstab)



### **Bahnhofsgebiete (KRP 3.7)**

Bahnhofgebiete sind als Zentrumszonen zu nutzen, in denen verdichtet und in die Höhe gebaut wird. Ihrer Bedeutung entsprechend werden sie als zentrale öffentliche Räume gestaltet.

### **2.2.5 Langsamverkehrskonzept Kanton Thurgau (6. Dezember 2017)**

Für Gemeinden im kompakten Raum stehen aus Sicht LV folgende strategischen Stossrichtungen im Vordergrund:

- Flächige Priorisierung Fussverkehr im Dorfkern (lokales Querungsbedürfnis)
- Attraktive Fuss- und Radverkehrshauptachsen auf oder abseits der Hauptstrasse
- Attraktive Radachse zum nächstgelegenen Zentrum
- Durchlässigkeit über Hauptachse für den LV (wichtige Querungsstelle)
- Aufwertung und Vernetzung Quartiere zu einem attraktiven und durchgehenden Fuss- und Radverkehrsnetz
- gedeckte Radabstellplätze bei Bahnhof, ÖV-Haltestellen und wichtigen Verkehrserzeugern
- Zugänglichkeit Naherholungsgebiet mit LV
- wichtige Verkehrserzeuger gut mit LV anbinden

---

## **2.3 Agglomerationsprogramm Wil, 3. Generation**

### **2.3.1 Generelle Massnahmen**

Die Gemeinde Eschlikon ist Teil des Agglomerationsprogramms Wil, beim aktuellen Stand handelt es sich um ein Agglomerationsprogramm der dritten Generation.

Neben Gemeindespezifischen Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur werden auch Ziele zur Siedlungsentwicklung gemacht. Diese decken sich grundsätzlich mit dem kantonalen Richtplan. Für Neueinzonungen wird eine Mindestdichte von 60 E/ha angestrebt.

### **2.3.2 Gemeindespezifische Massnahmen**

#### **LV 1.4 Schliessen von Netzlücken (Priorität A)**

Behebung von 5 Netzlücken, davon eine zusätzliche Bahnunterführung in Eschlikon

Im Rahmen des Prozesses hat die Steuerungsgruppe entschieden, dass es keine zusätzliche Gleisquerung geben soll, sondern dass die bestehende

Unterführung am Bahnhof in der Qualität verbessert und für den Radverkehr ausgebaut werden soll. Diese Erkenntnis muss in der nächsten Generation des Agglomerationsprogramms inhaltlich berücksichtigt werden.

#### **ÖV 1.3 Bushalt Bahnhof Eschlikon (Priorität A)**

Verlegung des Bushalts auf den Bahnhofplatz und damit auch Verlegung der Buslinie auf die Bahnhofstrasse. Aktuell hält die Buslinie auf der Südseite des Bahnhofs, weil die Linie danach weiter nach Balterswil fährt und den Dorfteil Wallenwil bedient.

Im neuen ÖV-Konzept führt die durchgehende Buslinie nicht nach Wallenwil, was die ursprüngliche Linienführung über die Bahnhofstrasse wieder ermöglicht. Der Bahnhofplatz müsste auf der Nordseite entsprechende Bushaltekanten bereitstellen. Damit wird ein Beitrag zum Zukunftsbild für den ÖV geleistet, indem die Schnittstellen zwischen Bahn und Bus verbessert wird.

Die Gemeinde hält nicht an der Veränderung der Buslinienführung fest, so dass kein Bushalt auf der Nordseite erforderlich ist. Stattdessen hat sie zur Verbesserung der Erschliessung des Industriegebiets Riet einen zusätzlichen Halt südlich des Bahnhofs eingerichtet.

#### **MIV 2.6 BGK Bahnhofstrasse Eschlikon (Priorität B)**

Die Ortsdurchfahrt von Eschlikon soll mit einem Betriebs- und Gestaltungskonzept auf einer Länge von 1'700 m aufgewertet werden. Das BGK verläuft vom Knoten Sportlerweg bis zum Knoten Lindenweg.

Dieses Anliegen wird im Kommunalen Richtplan berücksichtigt.

#### **L 3.2 Renaturierung Gewässernetz (Priorität A)**

In Abstimmung mit dem Zukunftsbild Landschaft der Agglomeration Wil wird eine Renaturierung künstlich verbauter Gewässer angestrebt. In Eschlikon soll der Ziegeleiweiher renaturiert werden.



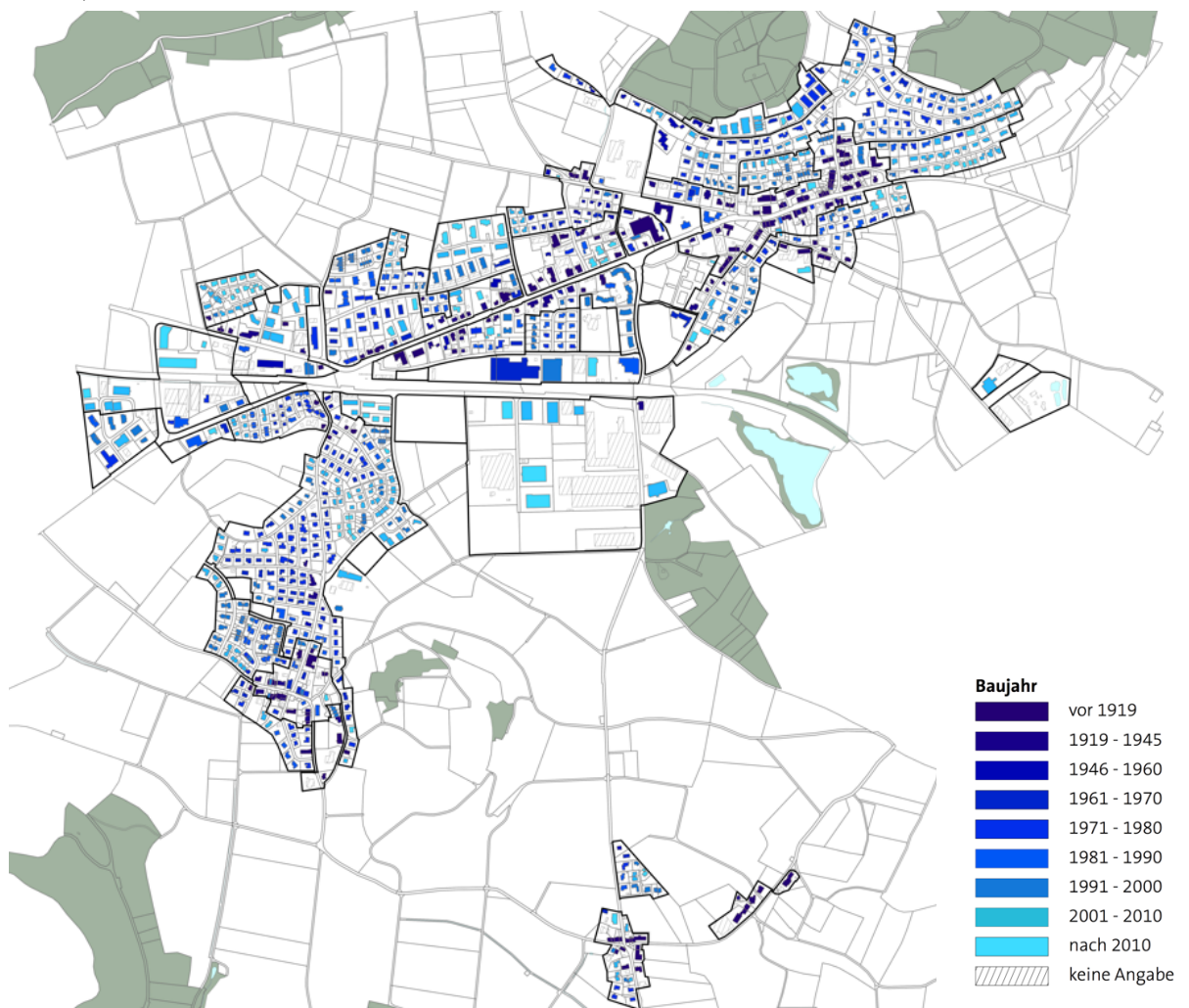
## 2.4 GIS Analyse

Die GIS Analyse ist eine Momentaufnahme mit dem Datum der jeweiligen Datensätze. Die Auswertung ist aufgrund der gegebenen Datensätze nicht präzise und erhebt daher keinen Anspruch auf Detailgetreue. Sie dient vielmehr der Orientierung und ist ein Hilfsmittel, um Tendenzen abzuschätzen und ein generalisiertes Bild aufzeigen zu können.

### 2.4.1 Baualter

Das Baualter kann als Indiz für einen allfälligen Sanierungs- oder sogar Umstrukturierungsbedarf gelten. Dabei stehen die Quartiere und Gebäude von vor 1970 (-80) im Vordergrund. Die Auswertung bestätigt die historischen Kerne, zeigt aber auch entlang der Bahnhofstrasse einen zum Teil überalterten Gebäudebestand.

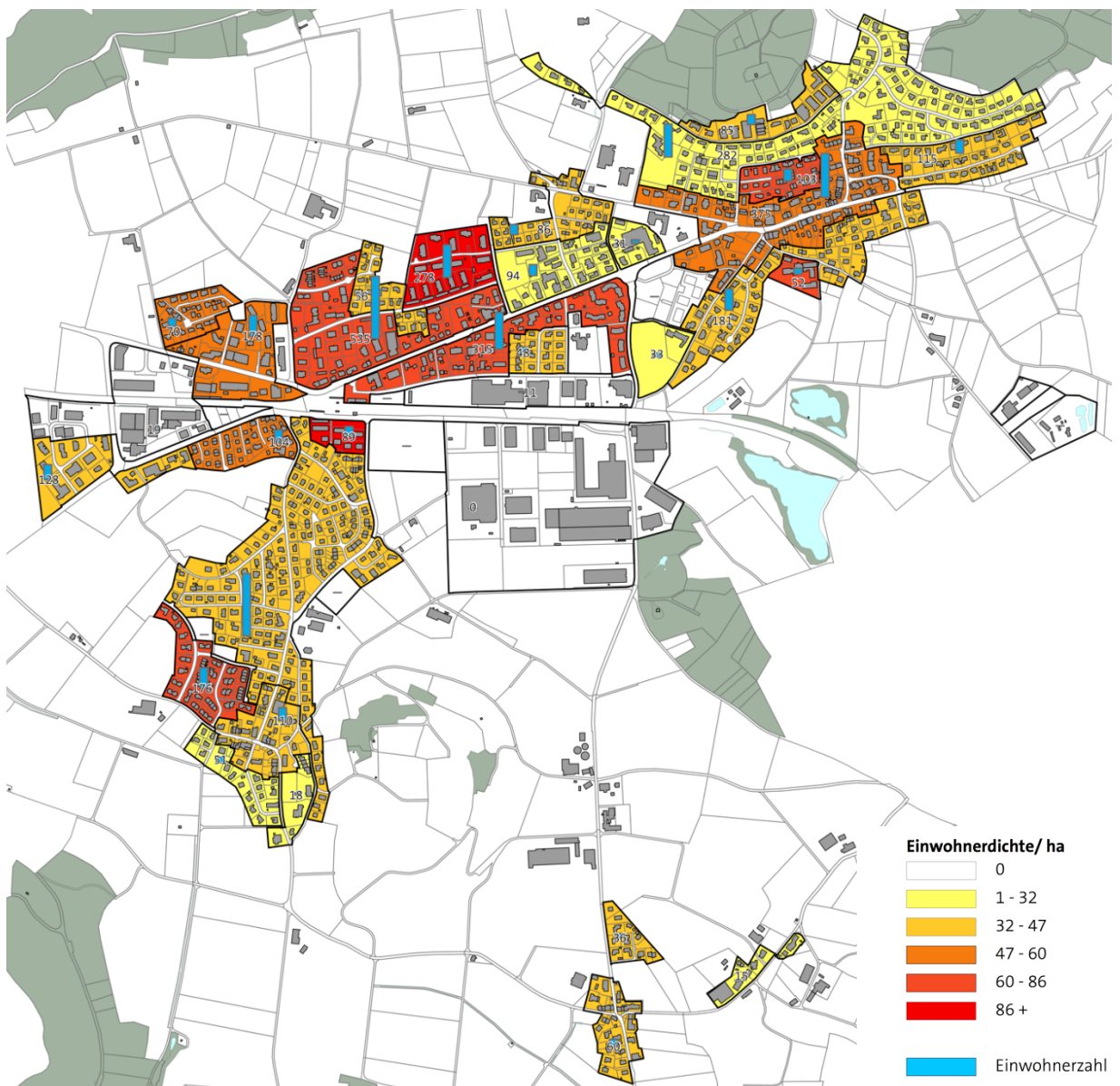
Abb. 9 Baualter | Gebäudesubstanz



### 2.4.2 Einwohnerdichte

Die Innenentwicklung nimmt in der Planung einen übergeordneten Stellenwert ein. Die Bestandsanalyse zeigt, für welche Quartiere aufgrund ihrer vergleichsweise niedrigen Einwohnerdichte eine Innenentwicklungspotenzial besteht (gelb, dunkelgelb). Im Vordergrund stehen dabei zentral und in ÖV-Nähe gelegene Gebiete (z. B. Regi-Areal).

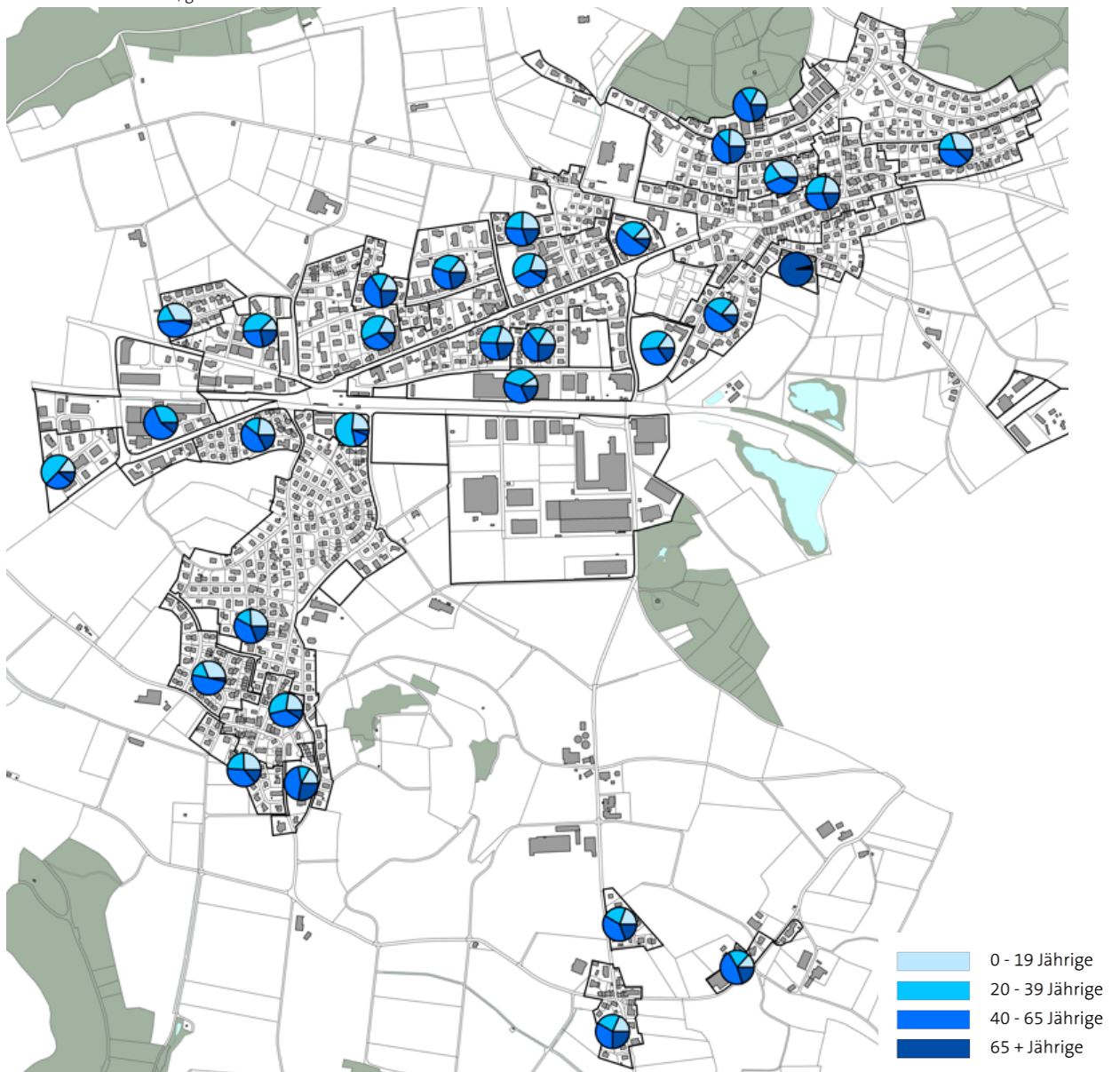
Abb. 10 Gebietsweise Übersicht der Bevölkerungsdichte pro Hektar



### 2.4.3 Altersstruktur der Bevölkerung

Die Altersstruktur der Bevölkerung stellt ebenfalls ein Indiz für allfällige Veränderungstendenzen dar. Quartiere aus einer Bauzeit verfügen in der Regel über eine altersmässig homogene Bewohnerschaft. Mit deren Alterung wechselt der Anspruch an Wohnung und Wohnumfeld. Aktuell steht der Wandel in den EFH-Gebieten aus den 1970er | 80er Jahren mit Bewohneralter 65+ an, die eine «Renaissance» mit Wiederansiedelung junger Familien erfahren.

Abb. 11 Übersicht Altersklassen, gebietsweise



# 3 Erläuterung Rahmen- nutzungsplanung

---

## 3.1 Vorgehen

### 3.1.1 Vorbemerkungen

Das Baureglement und der Zonenplan wurden bereits 2017 auf das neue Recht angepasst. Sie wurden am 11. Dezember 2017 genehmigt und per 1. Januar 2018 in Kraft gesetzt. Dabei wurde das Baureglement der neuen kantonalen Gesetzgebung angepasst, so dass nur wenige Änderungen erforderlich werden. Beim Zonenplan wurde lediglich die Legende dem neuen Baureglement angepasst sowie weitere kleine Anpassungen vorgenommen.

### 3.1.2 Kontinuität

Das bestehende Baureglement wird grundsätzlich nicht verändert. Es ergeben sich aber punktuelle Anpassungen aus der mehr als fünfjährigen Erfahrung in der Anwendung sowie Anpassungen aus der revidierten Richtplanung. Der Zonenplan wird hinsichtlich der Erkenntnisse aus der Richtplanung an einigen Stellen inhaltlich angepasst. Dabei ist die Einführung der Zentrumszone im Bahnhofgebiet und im Oberdorf die wichtigste Änderung.

---

## 3.2 Baureglement

### 3.2.1 Allgemeines (Art. 4 – 5)

#### Art. 5 Masstabelle

##### *Baumassenziffer*

Mit einer undifferenzierten Baumassenziffer besteht die Tendenz zu Flachdächern, da sie gegenüber von Steildächern bei gleichem Volumen grössere nutzbare Geschossflächen ergeben. Um die Dachlandschaft Eschlikons zu stärken und ein Anreiz für Satteldächer zu schaffen, wird neu bei der Baumassenziffer ein entsprechender Dachzuschlag gewährt. Für Sattel- Walmdächer ab 18 Grad Dachneigung erhöht sich die BMZ neu in allen Zonen, beim Mindest- und Maximalwert um 0.2.

Neu wird eine minimale Baumassenziffer gemäss § 18 Abs. 1 Ziffer 1a PBG eingeführt, damit soll der Unternutzung von Grundstücken entgegen gewirkt werden. Dies hat namentlich in den tieferen Zonen W2a und W2b bzw. WA2 die grösste Wirkung, in den höheren Zonen W3 und WA3 wird die Einführung nicht als notwendig erachtet, da in dieser Zone meistens renditebezogen gebaut wird.

Die maximale Baumassenziffer wird in den reinen Wohnzonen gering erhöht.

##### *Fassaden- und Gesamthöhen*

Das Mass der Fassadenhöhe wurde in der Wohnzone W3 gegenüber dem gültigen Baureglement leicht erhöht, damit eine bessere Bebauung erzielt

werden kann. Die Gesamthöhe wurde in der Wohn- und Arbeitszone WA3 leicht erhöht und auf 15.5m gesetzt.

Für die neu geschaffene Zentrumszone sind nebst der Arbeitszone Industrie mit 12.50 m bzw. 15.50 m die höchsten Regelbauhöhen festgelegt. Dadurch soll die Zentrumsnutzung auch in möglichen der architektonischen Ausbildung zu Ausdruck gebracht werden können. Die Höhen der Erhaltungszonen entsprechen den bisherigen Massen der Weilerzone.

### **3.2.2 Bauzonen (Art. 6 – 13)**

#### **Art. 7 Dorfzone D | Weilerzone Wz**

Die Weilerzone wurde durch die Kleinsiedlungsverordnung (KSV) aufgehoben. In der bisherigen Weilerzone befinden sich sowohl das Dorf Hurnen wie der landwirtschaftliche Weiler Than. Bei Hurnen handelt es sich auch nach der Überprüfung der Kleinsiedlungen eindeutig um eine Bauzone. Die bisherigen Zonenvorschriften sind weitgehend identisch. Folglich gilt für Hurnen neu die Dorfzone. Die Kleinsiedlung Than wird neu der Erhaltungszone zugeteilt, diese Zuteilung ergibt sich auf dem Anhang 2 der Kleinsiedlungsverordnung nach § 2 Absatz 2. Zusätzlich werden zwei Grundstücke gegenüber dem Schulhaus Wallenwil neu der Dorfzone zugewiesen. Dabei handelt es sich um den ehemaligen Dorfladen und ein Nachbargrundstück. Gestützt auf den kommunalen Richtplan soll damit die Möglichkeit für ein kleines Dorfzentrum geschaffen werden.

#### **Art. 7<sup>bis</sup> Zentrumszone Z**

Neben den bestehenden Wohnzonen wird aufgrund der Erkenntnisse der Überarbeitung des kommunalen Richtplans neu die Zentrumszone eingeführt. In dieser Zentrumszone wird ein maximal Wohnanteil von 65% de Baumasse festgelegt. Dies dient insbesondere dazu, in den Wohn- und Arbeitszonen entlang der wichtigen Strassen einen gewissen Gewerbeanteil zu sichern und damit auch ausreichend Flächen für das heimische Gewerbe zur Verfügung zu stellen. Die erhöhte Baumassenziffer von 2.7 ergibt sich aus dem Ziel, Zentren durch Verdichtung zu stärken und den Verbrauch von nicht Siedlungsgebiet zu minimieren. Sofern der Gewerbe- und Dienstleistungsteil 65% (2/3) übersteigt erhöht sich die BMZ auf 3.4. Die Fassaden- und Gesamthöhe, die Gebäudelänge sowie die Lärmempfindlichkeitsstufe orientieren sich an der Wohn- und Arbeitszone 3, die Grenzabstände an der Dorfzone.

#### **Art. 14<sup>bis</sup> Erhaltungszone**

Anstelle der Weilerzone wird die Erhaltungszone eingeführt. Basierend auf der Kleinsiedlungsverordnung (KSV) vom 12. Mai 2020, Anhang 2 nach § 2 Absatz 2

wird das Gebiet Than neu der Erhaltungszone zugewiesen. Die Bestimmung der Erhaltungszone wurde von der Kleinsiedlungsverordnung (KSV) §5 übernommen.

#### **Art. 22 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen**

Im Absatz 2 wird neu der Grenzabstand von 3.0m auch für elektrotechnische Anlagen festgelegt.

#### **Art. 25 Parkierung für Fahrzeuge**

Im rechtsgültigen Baureglement wird festgelegt, dass bei nachgewiesener Mehrfachnutzung von Abstellplätzen die Pflichtzahl an Parkfeldern von der Bewilligungsbehörde angemessen reduziert werden kann. Im revidierten Baureglement soll der geringe Bedarf an Abstellplätzen anhand eines Mobilitätskonzeptes nachgewiesen werden.

### **3.2.3 Weitere Bauvorschriften (Art. 31 – 34)**

#### **Art.31 Haushälterische Bodennutzung**

Der Artikel der haushälterischen Bodennutzung wird aufgehoben. Die haushälterische Bodennutzung wird durch die neu eingeführte Mindestziffer nach § 16 1a PBG sichergestellt.

### **3.2.4 Allgemeine Gestaltungsvorschriften (Art. 35 – 36)**

#### **Art. 35 Gesamtwirkung**

Die Abstimmung von Freiraum und Erschliessung bekommt zunehmend eine höhere Bedeutung. Daher wird Artikel 35 durch das weitere Kriterium «eine Abstimmung von Freiraum und Erschliessung» ergänzt.

#### **Art. 36 Dachgestaltung**

Beim Absatz 3 wird bei den Flachdächern der ökologische Mehrwert hervorgehoben. Dadurch wird in Zukunft eine Begrünung ohne ökologischen Mehrwert ausgeschlossen.

### **3.2.5 Umgebungsgestaltung (Art. 40 – 44)**

#### **Art. 40<sup>bis</sup> Umgebungsfläche**

Die Umgebungsgestaltung wird neu im Baureglement der Gemeinde ergänzt. Dabei wird in Absatz 1 die Reduktion von Verkehrsflächen angestrebt sowie die Erhöhung des Grünanteils. Diese Reduktion kommt auch der Versickerung von

Regenwasser und einer guten Retention zugute. Letzten Endes sollen grosse Grünvolumen und Bäume zur Verbesserung des Dorfklimas angestrebt werden. Da das Klima sowie die Artenvielfalt durch Steingärten nicht gefördert werden, sind diese auf das Minimum zu reduzieren.

#### Art. 41 Bepflanzung

Pro 100m<sup>2</sup> nicht bebauter Fläche soll neu ein einheimischer, standortgerechter Baum gepflanzt werden. Bäume sind für das Klima essenziell, denn sie nehmen das Treibhausgas CO<sub>2</sub> auf und setzen Sauerstoff frei. Dadurch können die Temperaturen auf der Erde stabil gehalten werden. Diese Vorschrift wird eingeführt, um gegen die Erhitzung vorzugehen, zusätzlich wirkt sich das Grün erholend auf die Menschen in dessen Umgebung auf.

Neu wird der Nachweis gefordert, dass für Bäume die geeigneten Lebensvoraussetzungen wie Humusüberdeckung, Baumgruben oder dergleichen geschaffen werden. Dazu ist die Unterbauung des Freiraums zu minimieren. Grosskronige Bäume wirken sich positiver auf die Umwelt aus als kleinkronige. Das grosskronige Bäume überhaupt wachsen können, brauchen Sie einen angemessenen Platz und eine minimale Erdtiefe für den Wurzelbereich, dies wird durch Unterbauungen oft verhindert.

## 3.3 Zonenplan

### 3.3.1 Formelles

Die Zonenbezeichnungen nach Planungs- und Bauverordnung wurden bereits in der Revision vom 1. Januar 2017 auf das neue Recht angepasst. Untenstehende Tabelle zeigt die Zonenbezeichnung auf kommunaler und kantonaler Ebene der beiden neuen Nutzungszonen der Gemeinde Eschlikon.

Tab. 1 Zonenbezeichnungen mit Zuweisung zum kantonalen Zonenkatalog der neuen Nutzungszonen

Zonenbezeichnung kommunal	Zonenbezeichnung kantonal
Zentrumszone Z	Zentrumszone 2
Erhaltungszone Er	Erhaltungszone

### 3.3.2 Übersicht

Eine detaillierte Zusammenstellung der Zonenplanänderungen ist in beiliegender Änderungstabelle ersichtlich (vgl. Beilage 3).

Der Plan Änderungen Zonenplan veranschaulicht alle vorgenommenen Änderungen mit zugehöriger Nummer, welche auch in der Zonenplanänderungstabelle ersichtlich sind.

Zonenveränderungen finden hauptsächlich innerhalb des bestehenden Baugebiets statt. Ausnahme dabei bilden die beiden Einzonungen in die Arbeitszone Gewerbe und Industrie. Total vergrössert sich die Bauzonenfläche um 7'216 m<sup>2</sup>. Davon entfällt die gesamte Fläche auf die

Siedlungserweiterungen von Spezieller Arbeitszone und Arbeitszone Industrie aufgrund konkreter Betriebserweiterungen. Für die liegen konkrete Bauvorhaben vor bzw. zeigen, dass die Fläche bereits heute entsprechend genutzt wird.

### 3.3.3 Zonenplanänderungen

#### Zusammenstellung

Die Mehrheit der Änderungen beschränken sich auf die Umzonung innerhalb des Siedlungsgebietes sowie eine Zonenarrondierung am nördlichen Siedlungsrand (Änderung Nr. 2). In der nachfolgenden Tabelle sind alle Umzonungen ersichtlich. Diese ist mit Ausnahme der Änderungen Nr. 14 und 15 mit der Zonenänderungstabelle (Formular ARE) koordiniert.

Tab. 2 Übersicht Zonenänderungen

Nr. Zonenänderung	Parzellen Nr.	Zone bisher	Zone neu	Veranlassung	Fläche in m <sup>2</sup>
1	Östlicher Teil von 885, 886, 887	Landschaftsschutzzone	Freihaltezone	Sicherung der Erschliessung der Parzellen	3'154
2	49	Landschaftsschutzzone	Wohnzone 2a	Flächengleicher Abtausch zur Erschliessung	20
3	50	Wohnzone 2a	Landschaftsschutzzone	Flächengleicher Abtausch zur Erschliessung	20
4	77, 149, 151, 152, 153, 154	Dorfzone	Zentrumszone	Umsetzung komm. Richtplan, Höhere Ausnutzung, Belebung der Orte durch max. Wohnanteil	6'670
5	671, 350, 640, 865, 349, 1373, 1082, 146, 147, 733, 745, 148	Wohn- und Arbeitszone 3	Zentrumszone	Umsetzung komm. Richtplan, Höhere Ausnutzung, Belebung der Orte durch max. Wohnanteil	18'526
6	Südlicher Teil von 648 und 376	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Wohnzone 3	Genügend ZöBA-Reserven vorhanden, Weiterentwicklung Gemeinde an zentralen Lagen	4'731
7	westlicher Teil von 386, östlicher Teil von 918	Arbeitszone Gewerbe	Zentrumszone	Entwicklung Zentrum, höhere Ausnutzung und Belebung, Ermöglichung der Wohnnutzung	5'648
8	698, 311, 1286, 312, 313, 314, 713, 961, 1361, 961, 315, 776, 663, 352, 353, 355, 356, 357, 358, 918, 1258, 992, 296, 3345, 3347, 3507, 3567, 3695, nördlicher Teil von 3699	Wohn- und Arbeitszone 3	Zentrumszone	Umsetzung komm. Richtplan, Höhere Ausnutzung, Belebung der Orte durch max. Wohnanteil	38'014
9	südwestlicher Teil von 3699	Wohn- und Arbeitszone 3	Wohnzone 3	Schaffung eines sanften Übergangs von Wohnzone 2 zu Arbeitszone Industrie	4'420
10	Südwestlicher Teil von 620	Landwirtschaftszone	Spezielle Arbeitszone	Benötigung von mehr Arbeitszone seitens des Betriebs, konkretes Projekt vorhanden, zusammenhängende Arbeitszone	4'285
11	Teil von 738 und 399	Landschaftsschutzzone	Arbeitszone Industrie	Benötigung von mehr Arbeitszone seitens des Betriebs, konkretes Projekt vorhanden	2'931



12	3338 und 3017	Wohn- und Arbeitszone WA2D	Dorfzone	Umsetzung komm. Richtplan, Höhere Ausnutzung, Belebung der Orte durch max. Wohnanteil	2'017
A	ein Teil von 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 1300, 1282, 2365, 2366, 2364, 2373, 2374, 2377, 1393, 2287, 2334, 2333, 2407, 2335, 2296, 2295, 2294, 2293, 2336, 2337, 2338, 2340	Weilerzone	Dorfzone	Umsetzung gemäss Kleinsiedlungsverordnung	17'721
B	2115, 2050, 2233, 2350, 2370, 2371, 2372	Weilerzone	Erhaltungszone	Umsetzung gemäss Kleinsiedlungsverordnung	8'920

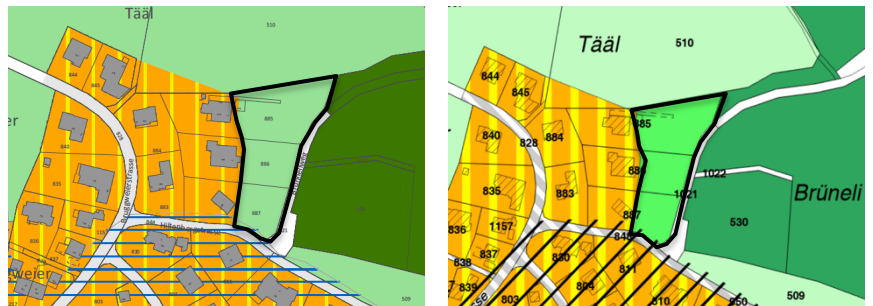
**Zonenänderung Brünneliweg | Nr. 1**

*Landschaftsschutzzone zu Freihaltezone*

*Parzellen: Östlicher Teil der Parzellen Nrn. 885, 886, 887*

Um die bestehende Erschliessung der Parzellen Nrn. 885, 886 und 887 rechtlich zu sichern, wird jeweils der östliche Teil der Parzellen von der Landschaftsschutzzone neu der Freihaltezone (Bauzone) zugewiesen. Dies entspricht auch stärker der tatsächlichen Nutzung als private Gärten.

Abb. 12 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 1 alt / neu (ohne Massstab)



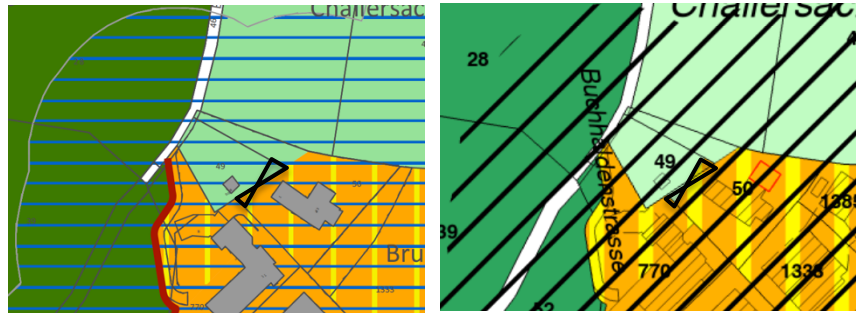
### Zonenänderung Buchhaldenstrasse | Nr. 2

Flächenabtausch zwischen Landschaftsschutzzone und Wohnzone 2a

Parzelle Nr. 49

Um die Zufahrt der Parzelle Nr. 49 zu sichern, entsteht einen Flächenabtausch zwischen der Landschaftsschutzzone und der Wohnzone 2a.

Abb. 13 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 2 alt  
/ neu (ohne Massstab)



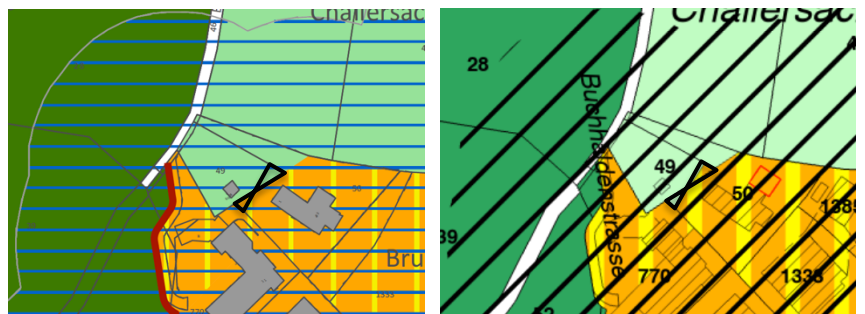
### Zonenänderung Buchhaldenstrasse | Nr. 3

Flächenabtausch zwischen Landschaftsschutzzone und Wohnzone 2a

Parzelle Nr. 49

Um die Zufahrt der Parzelle Nr. 49 zu sichern, entsteht einen Flächenabtausch zwischen der Landschaftsschutzzone und der Wohnzone 2a.

Abb. 14 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 2 alt  
/ neu (ohne Massstab)



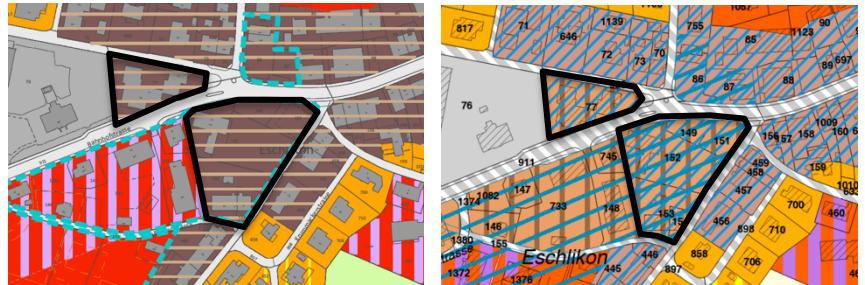
#### Zonenänderung Bahnhofstrasse | Nr. 4

##### Dorfzone zu Zentrumszone

Parzellen Nrn.: 77, 149, 151, 152, 153, 154

Die Revision des kommunalen Richtplans von Eschlikon ergab, dass neu eine Zentrumszone eingeführt werden soll, was nun in der Revision der Nutzungsplanung umgesetzt wird. Zentrale Orte wie hier westlich angrenzend an den alten Dorfkern sollen belebt werden, dies wird anhand der Arbeitsnutzung umgesetzt, zusätzlich kann eine höhere Dichte an zentralen Lagen erzielt werden. Die Zentrumszone regelt den maximalen Wohnanteil und weist eine höhere Ausnützung auf. Die oben aufgeführten Parzellen liegen sehr zentral, daher sollen sie in die Zentrumszone umgeteilt werden.

Abb. 15 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 3 alt / neu (ohne Massstab)



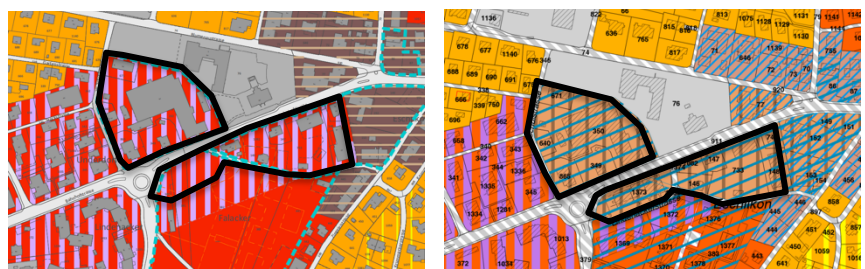
#### Zonenänderung Bahnhofstrasse | Nr. 5

##### Wohn- und Arbeitszone 3 – Zentrumszone

Parzellen Nrn.: 671, 350, 640, 865, 349, 1373, 1082, 146, 147, 733, 745, 148

Die Revision des kommunalen Richtplans von Eschlikon ergab, dass neu eine Zentrumszone eingeführt werden soll, was nun in der Revision der Nutzungsplanung umgesetzt wird. Zentrale Orte, wie hier im Mitteldorf, wo sich bereits entsprechende Nutzungen angesiedelt haben, sollen belebt werden, dies wird anhand der Arbeitsnutzung umgesetzt, zusätzlich kann eine höhere Dichte an zentralen Lagen erzielt werden. Die Zentrumszone regelt den maximalen Wohnanteil und weist eine höhere Ausnützung auf. Die oben aufgeführten Parzellen liegen sehr zentral, daher sollen sie in die Zentrumszone umgeteilt werden.

Abb. 16 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 4 alt / neu (ohne Massstab)



### Zonenänderung Wiesenstrasse Süd | Nr.6

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu Wohnzone 3

Parzellen: Südlicher Teil der Parzellen Nrn. 648 und 376

Der südliche Teil der Parzellen Nrn. 648 und 376 werden auch in Zukunft nicht für öffentliche Bauten und Anlagen gebraucht. Da die Parzellen zentral liegen und gut erschlossen sind, soll eine Wohnbauentwicklung möglich sein. Aus diesem Grund werden die Parzellen neu der Wohnnutzung 3 zugewiesen. Das Areal könnte sich beispielweise sehr gut für Alters- oder Generationenwohnen eignen.

Abb. 17 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 6 alt / neu (ohne Massstab)



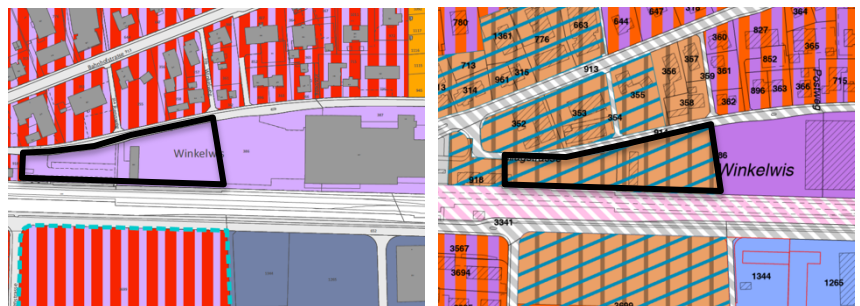
### Zonenänderung Hilagstrasse | Nr. 7

Arbeitszone Gewerbe – Zentrumzone

Parzellen: westlicher Teil von Parzelle Nr. 386, östlicher Teil Parzelle Nr. 918

Die Revision des kommunalen Richtplans von Eschlikon ergab, dass neu eine Zentrumzone eingeführt werden soll, was nun in der Revision der Nutzungsplanung umgesetzt wird. Zentrale Orte, wie hier neben dem Bahnhof, sollen belebt werden, dies wird anhand der Arbeitsnutzung umgesetzt, zusätzlich kann eine höhere Dichte an zentralen Lagen erzielt werden. Die Zentrumzone regelt den maximalen Wohnanteil und weist eine höhere Ausnützung auf. Die oben aufgeführten Parzellen liegen sehr zentral, daher sollen sie in die Zentrumzone umgeteilt werden.

Abb. 18 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 7 alt / neu (ohne Massstab)



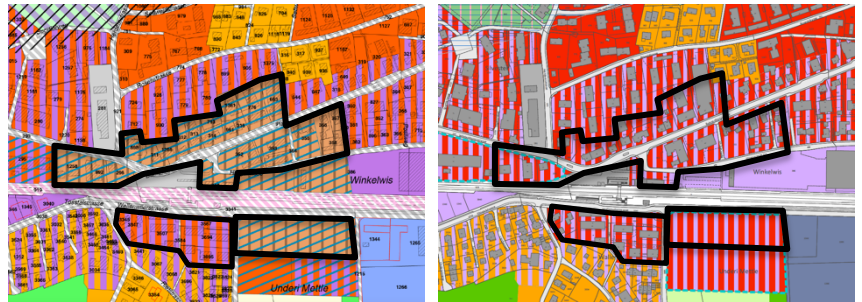
### Zonenänderung Bahnhofstrasse | Nr. 8

#### Wohn- und Arbeitszone 3 – Zentrumzone

Parzellen Nrn.: 698, 311, 1286, 312, 313, 314, 713, 961, 1361, 961, 315, 776, 663, 352, 353, 355, 356, 357, 358, 918, 1258, 992, 296, 3345, 3347, 3507, 3567, 3694, 3695 und der nördliche Teil Parzelle Nr. 3699.

Die Revision des kommunalen Richtplans von Eschlikon ergab, dass neu eine Zentrumzone eingeführt werden soll, was nun in der Revision der Nutzungsplanung umgesetzt wird. Zentrale Orte wie hier in Bahnhofnähe und eingebunden in dichten Wohnquartieren sollen belebt werden, dies wird anhand der Arbeitsnutzung umgesetzt, zusätzlich kann eine höhere Dichte an zentralen Lagen erzielt werden. Die Zentrumzone regelt den maximalen Wohnanteil und weist eine höhere Ausnutzung auf. Die oben aufgeführten Parzellen liegen sehr zentral, daher sollen sie in die Zentrumzone umgeteilt werden.

Abb. 19 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 8 alt / neu (ohne Massstab)



### Zonenänderung Mettlenstrasse | Nr. 9

#### Wohn- und Arbeitszone 3 zu Wohnzone 3

Parzelle: südwestlicher Teil der Parzelle Nr. 3699

Der südwestliche Teil der Parzelle Nr. 3699 wird von der Wohn- und Arbeitszone 3 in die Wohnzone 3 umgezont. Die Umzoning wurde im revidierten Richtplan beschlossen. Ziel dabei ist, von Westen nach Osten einen sanften Übergang von der Wohn- und Arbeitszone 2 über Wohnzone 3 zu der Wohn- und Arbeitszone 3 und zur Arbeitszone Gewerbe zu erhalten.

Abb. 20 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 9 alt / neu (ohne Massstab)



### Zonenänderung Büfälderzälg | Nr. 10

Landwirtschaftszone zu Spezielle Arbeitszone

Parzelle: südwestlicher Teil der Parzelle Nr. 620

Im rechtsgültigen kommunale Richtplan Eschlikons, genehmigt am 23. Dezember 2003, besteht die Festsetzung, dass über die Parzelle Nr. 620 eine mögliche Entlastungsstrasse entstehen kann. Diese Entlastungsstrasse von Sirnach nach Eschlikon war ursprünglich Bestandteil des kantonalen Richtplans. Sie wurde bei dessen Revision gestrichen. Obwohl das kantonale Tiefbauamt derzeit eine mögliche Entlastungsstrasse für Eschlikon wieder prüft, ist bereits klar, dass diese nie wieder über dieses Grundstück führen wird. Die Fläche wird zudem bereits heute von den ansässigen Firmen als Umschlagplatz gebraucht. Deshalb soll der landwirtschaftlich kaum zweckmässig nutzbare Landstreifen der speziellen Arbeitszone zugewiesen werden. Durch diese Einzonung entsteht zudem ein zusammenhängendes Arbeitsgebiet.

Abb. 21 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 10 alt / neu (ohne Massstab)



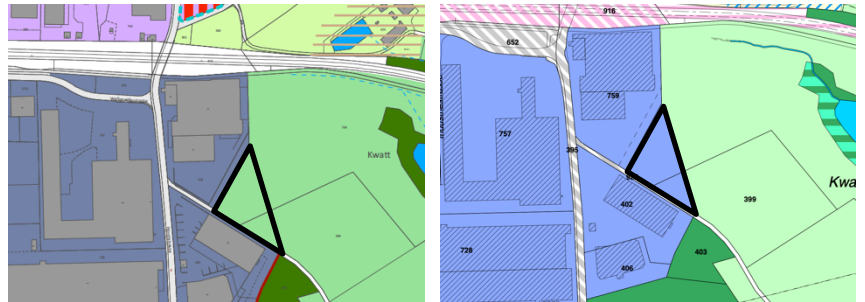
### Zonenänderung Hörnlistrasse | Nr. 11

Landschaftsschutzzone zu Arbeitszone Industrie

Parzellen: Teil der Parzellen Nrn. 738, 399

Die InnoPlastics AG, welche sich auf der Parzelle Nr. 759 befindet, stellt einen Antrag auf die Ausdehnung der Arbeitszone aufgrund einer Betriebserweiterung östlich des bestehenden Betriebs. Durch diese Einzonung können die Warenströme entflechtet und eine effizientere Lagerbewirtschaftung der InnoPlastic AG und der InnoRecycling AG (Parzellen Nrn. 402 und 406) erzielt werden. Konkret bedeutet dies, weniger LKW-Fahrten, weniger Rangierverkehr, weniger Staplerfahrten und damit die Entlastung der Hörnlistrasse. Ein konkretes Bauprojekt liegt vor.

Abb. 22 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 11 alt / neu (ohne Massstab)



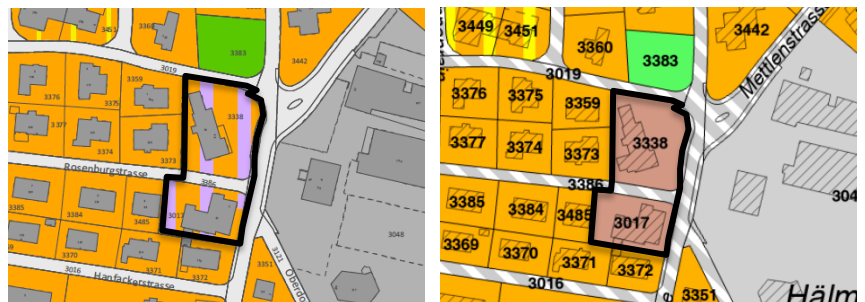
### Zonenänderung Stationsstrasse | Nr. 12

Wohn- und Arbeitszone WA2D zu Dorfzone

Parzellen Nrn.: 3338 und 3017

Aufgrund des kommunalen Richtplans und dessen Bestimmung, die Dorfkerne zu beleben, werden die beiden Parzellen Nrn. 3338 und 3017 neu der Dorfzone zugewiesen. Dadurch wird eine bessere Möglichkeit der Weiterentwicklungen dieser Parzellen und die Chance für ein kleines Begegnungszentrum geschaffen.

Abb. 23 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 12 alt / neu (ohne Massstab)



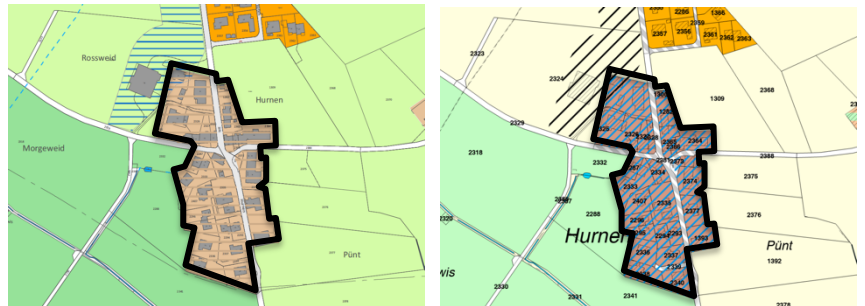
### Zonenänderung Hurnen | A

Weilerzone zu Dorfzone

Parzellen Nrn.: ein Teil von 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 1300, 1282, 2365, 2366, 2364, 2373, 2374, 2377, 1393, 2287, 2334, 2333, 2407, 2335, 2296, 2295, 2294, 2293, 2336, 2337, 2338, 2340

Die Weilerzone wurde durch die Kleinsiedlungsverordnung (KSV) aufgehoben. Bei der Siedlung Hurnen handelt es sich um einen Weiler, welcher ein typischer Dorfcharakter aufweist und auch über die entsprechende Anzahl Gebäude verfügt. Das Dorf Hurnen wird neu der Dorfzone zugewiesen. Weil bisher Dorf- und Weilerzonen dieselben Regelungen umfassten, wird sich dadurch für die Betroffenen nicht ändern.

Abb. 24 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 17 alt / neu (ohne Massstab)



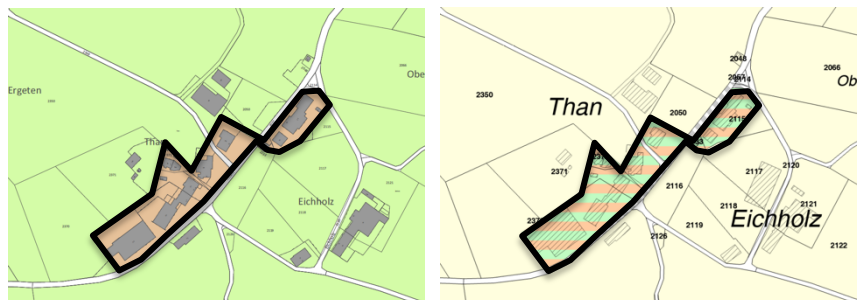
### Zonenänderung Than | B

Weilerzone zu Erhaltungszone

Parzellen Nrn.: 2115, 2050, 2233, 2350, 2370, 2371, 2372

Die Weilerzone wurde durch die Kleinsiedlungsverordnung (KSV) aufgehoben. Da es sich bei dieser Kleinsiedlung um einen klassischen landwirtschaftlichen Weiler handelt, erscheint die Erhaltungszone sachgerecht. Diese Neuzuteilung ergibt sich auch aus dem Anhang 2 der Kleinsiedlungsverordnung nach § 2 Absatz 2.

Abb. 25 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 16 alt / neu (ohne Massstab)





### 3.3.4 Gestaltungsplanpflicht

Basierend auf dem revidierten kommunalen Richtplan werden die wichtigsten Entwicklungsgebiete neu mit einer überlagernden Gestaltungsplanpflicht belegt. Dabei handelt es sich um das Bahnhofsgebiet (Richtplaneintrag SZ 6.5), konkret um die Parzellen Nrn. 698, 311, 1286, 312, 313, 314, 713, 961, 315, 1361, 776, 663, 352, 353, 355, 356, 357, 358, 918 und der westliche Teil der Parzelle Nr. 386. Die zukünftige Entwicklung soll mit gemischten Nutzungen, Mobilitätsangeboten sowie einer städtebaulichen Setzung, welche den öffentlichen Raum als Ankunftsart stärkt, zur Zentrumsentwicklung beitragen. Weiter wird die Parzelle auf dem östlichen Teil der Parzelle Nr. 87 mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, der westliche Teil der Parzelle besteht bereits eine Gestaltungsplanpflicht.

## 3.4 Mehrwertabgabe

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

Tab. 3 Mehrwertabgabepflichtige Zonenplanänderungen

Änderungsnummer	Parzellen Nr.	Zone alt	Zone neu	Veranlassung	Fläche
6	Südlicher Teil der Parzellen 648 und 376	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Wohnzone 3	Genügend ZöBA Reserve	4'731
10	südwestlicher Teil der Parzelle 620	Landwirtschaftszone	Spezielle Arbeitszone	Betriebserweiterung	4'285
11	Teil der Parzellen 738, 399	Landwirtschaftszone	Arbeitszone Industrie	Betriebserweiterung, konkretes Bauvorhaben vorhanden	2'931

## 3.5 Fruchtfolgefläche

### 3.5.1 Gesamtübersicht

Die Landwirtschaftsflächen in Eschlikon sind nach dem kantonalen Richtplan zu einem grossen Teil als Fruchtfolgeflächen bezeichnet. Bei einer Einzonung

von Fruchtfolgeflächen sind besondere Vorgaben einzuhalten. Die Arbeitshilfe «Fruchtfolgeflächen in der raumplanerischen Interessenabwägung» des Kantons für Gemeinde und Planende wurde dabei berücksichtigt.

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

Durch die nachfolgende Interessenabwägung wird aufgezeigt, dass eine Einzonung angebracht ist, daher muss nun die Fruchtfolgefläche von insgesamt 6'592m<sup>2</sup> kompensiert werden. Als Kompensation gelten in erster Priorität Auszonungen von Böden mit FFF-Qualität sowie fachgerechte Aufwertungen und Rekultivierung, in zweiter Priorität Neuerhebungen von FFF. Bei den beiden Einzonungen soll die FFF in der Nähe kompensiert werden. Die Bedürfnisse des ökologischen Ausgleichs und der Vernetzung von Biotopen sind zu berücksichtigen.

Tab. 4 Zonenplanänderungen mit betroffenen Fruchtfolgeflächen

Nr.	Zone alt	Zone neu	Abnahme FFF-Fläche	Beschreibung
10	Landwirtschaftszone	Spezielle Arbeitszone	3'848 m <sup>2</sup>	Büfälderzälg
11	Landwirtschaftszone	Arbeitszone Industrie	2'744 m <sup>2</sup>	Hörnlistrasse
<b>Summe</b>			<b>6'592 m<sup>2</sup></b>	
<b>Kompensation</b>			<b>6'592 m<sup>2</sup></b>	

### 3.5.2 Interessenabwägung

#### Zonenänderung Büfälderzälg | Nr. 10

##### Grundanforderungen:

- *Erfüllung Anforderungen für die Einzonung:* Besteht ein konkretes Nutzungsvorhaben für ein Arbeitsgebiet kann dies ausgeschieden werden. Das bestehende Kies- und Betonwerk nutzt die Fläche bereits heute schon und ist betrieblich von ihr abhängig, da sie als Verkehrs- und Lagerfläche dient.
- *Verwirklichung eines kantonal wichtigen Ziels:* Durch die Einzonung in die Arbeitszone kann die Lücke der Arbeitszone geschlossen werden.
- *Optimale Nutzung sichergestellt:* Die Nutzung der Fläche ist für den Betrieb notwendig und wird bereits heute schon genutzt.
- *Prüfung Alternativen und Kompensationsmöglichkeiten:* Die Prüfung von Alternativstandorten erübrigt sich, weil es sich um eine

Betriebsweiterung handelt. Eine Verlagerung des Gebietes würde wirtschaftlich und ökologisch keinen Sinn ergeben. Zusätzlich ist fast das ganze Gemeindegebiet ausserhalb der Bauzone von Fruchtfolgefläche überlagert, somit würde fast überall einen Interessenskonflikt mit der Fruchtfolgefläche bestehen.

Die rechtlichen und planerischen Vorgaben, damit überhaupt ein Interessensabwägung stattfinden kann, sind erfüllt.

*Betroffene Interessen:*

Die Fruchtfolgeflächen, sofern es sich effektiv um ackerfähiges Land handelt, sind betroffen. Gemäss Art. 15 RPG sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten.

*Beurteilung der betroffenen Interessen*

Die Arbeitszone Büfälderzälg besteht bereits heute und wird durch einen schmalen Streifen von 4'285 m<sup>2</sup>, welches sich in der Landwirtschaftszone befindet, durchschnitten. Dieser Streifen wurde aufgrund einer möglichen Entlastungsstrasse freigehalten, welche nicht realisiert wird. Das Areal weist kein Gebäude auf, wird schon seit je als Arbeitszone (Lagerfläche, Verkehrsfläche etc.) gebraucht. Dem betroffenen Interesse des Erhalts der Fruchtfolgefläche (3'848m<sup>2</sup>) kann aus zwei Gründen nicht nachgekommen werden. Zum einen wird das betroffene Gebiet nicht als wertvoller Boden für den Ackerbau angesehen, zum anderen wäre aufgrund der umgebenen Arbeitszone und der Grösse der Fläche eine zweckmässige landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Fläche nicht realistisch.

*Gesamthafte Würdigung*

Die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen für die Schaffung eines funktionierenden Betriebs und der Schliessung einer Arbeitszonenlücke wird als verhältnismässig erachtet.

**Zonenänderung Hörnlistrasse | Nr. 11**

*Grundanforderungen:*

- *Erfüllung Anforderungen für die Einzonung:* Die Firma InnoPlastics plant eine Erweiterung des Betriebs im Osten. Ein Standort im bereits festgelegten Siedlungsgebiet ist nicht möglich, da die Verfügbarkeit des Landes nicht gegeben ist und es sich um eine Betriebsweiterung handelt. Es besteht ein konkretes Vorprojekt, welches eine flächensparende Lösung aufzeigt.
- *Verwirklichung eines kantonal wichtigen Ziels:* Das Land wird an einer zentralen, gut erschlossenen Lage eingezont. Zusätzlich wird eine

Verkehrsberuhigung auf der Hörnlistrasse erreicht, was zu mehr Sicherheit und zu einer Entlastung führt. Die kantonal wichtigen Ziele der Nutzungstrennung sowie der Flächenverlagerung an sinnvolleren Lagen werden erfüllt

– *Optimale Nutzung sichergestellt:*

Durch das Vorprojekt, welches von der Gemeinde genehmigt wird, kann eine optimale Nutzung sichergestellt werden.

– *Prüfung Alternativen und Kompensationsmöglichkeiten:*

Die Prüfung von Alternativstandorten erübrigt sich, weil es sich um eine technisch bedingte Betriebserweiterung am Siedlungsrand handelt.

*Betroffene Interessen:*

- Die Fruchtfolgeflächen sind betroffen, gemäss Art. 15 RPG sind sie zu erhalten.

*Beurteilung der betroffenen Interessen*

Eine Verlagerung der InnoPlastic AG ist aus ökonomischen und ökologischen Gründen nicht zweckmässig. Die betroffene Fruchtfolgefläche, welche eine Fläche von 2'744 m<sup>2</sup> aufweist, wird fast am selben Ort weiter nördlich kompensiert. Aufgrund der Realisierung einer zweckmässigen Planung und aufgrund der berechtigten Interessen der Privaten muss die Fruchtfolgefläche zurückstehen, sie wird jedoch fast am selben Ort weiter nördlich kompensiert.

*Gesamthafte Würdigung*

Die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen für die Ermöglichung der Betriebserweiterung wird in diesem Fall als verhältnismässig erachtet. Es folgt zudem eine Flächenkompensation.

### 3.5.3 Kompensation

Die betroffenen Fruchtfolgeflächen der beiden Zonenänderungen Büfälderzälg und Hörnlistrasse liegen über der Bagatellgrenze und müssen kompensiert werden. Die Kompensierung kann mit der Flächenverlagerung 1:1 jeweils bei angrenzenden Gebieten erfolgen. Um die Fruchtfolgequalität nachzuweisen, ist an diesem Standort ein bodenkundliches Gutachten zu erstellen. Die Fruchtfolgeflächen der Gebiete Büfälderzälg und Hörnlistrasse können im Westen des Gebietes Büfälderzälg auf der Parzelle Nr. 606 flächengleich kompensiert werden.

Abb. 26 Kompensation FFF Büfälderzälg

	überschneidung Arbeitszone mit FFF
	Kompensation FFF Gebiet Büfälderzälg
	Kompensation FFF Gebiet Hörnlistrasse
	Einzonung Arbeitszone
	Bestehende FFF

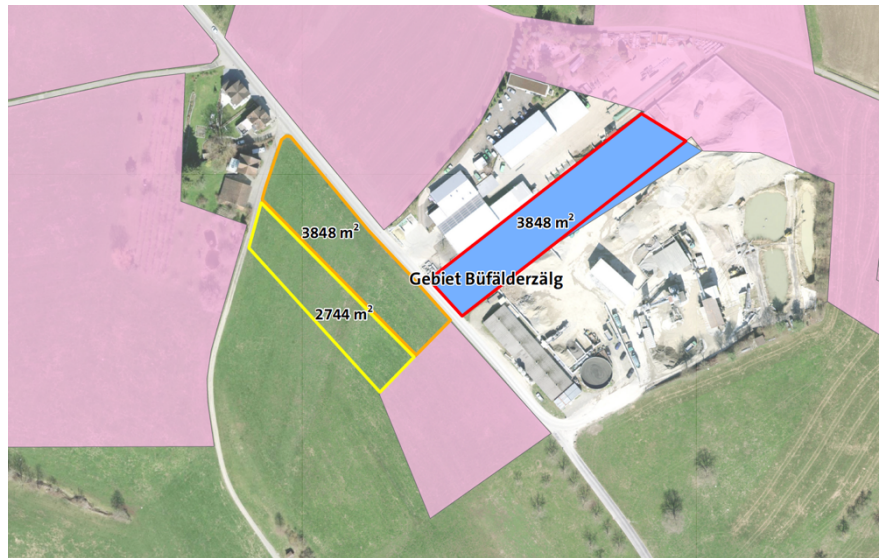


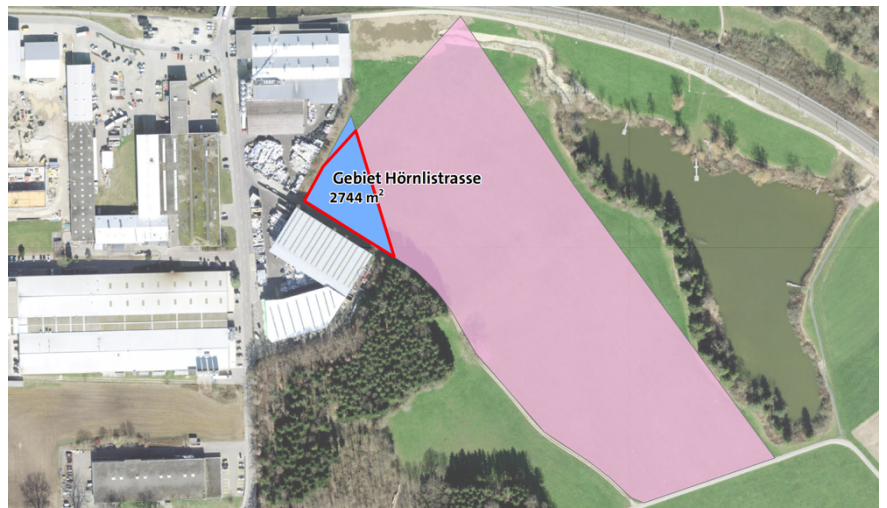


Abb. 27 Kompensation FFF Hörnlistrasse

	überschneidung Arbeitszone mit FFF
	Einzonung Arbeitszone
	Bestehende FFF



# 4 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

---

## 4.1 Bund

### 4.1.1 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 10 – 15 Jahre, Richtplan 15 – 25 Jahre) ausgerichtet.
- Sicherung der Erhältlichkeit der Innenentwicklungsflächen und Richtplanflächen (Grundeigentümerge spräche, GP-Pflicht).
- Die Siedlungsentwicklung ist nach innen gelenkt (Erarbeiten der Räumlichen Strategien und deren Festsetzungen in den Richtplantexten).

##### *Ordnung der Besiedlung*

- Das Baugebiet ist vom Nichtbaugebiet getrennt.
- Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich an zentral gelegenen Grundstücken im Bestand (vgl. SN 1 | SZ 1).
- Siedlungstrennung und -gliederung:
  - Klare Abgrenzung des Siedlungsgebietes (vgl. SN 2)
  - Gestaltung der Siedlungsränder (vgl. SN 18)
  - Erhalt und Aufwertung der gliedernden Landschaftselemente wie Bachläufe oder ortstypische Kulturlandschaften (vgl. L 5 - 10)

##### *Schutz der natürlichen Lebensgrundlage*

- Die Gewässer werden aufgewertet (vgl. L 5, L 10).
- Die Lebensraumvernetzung wird durch intakte lineare Landschaftselemente und eine vielfältige Kulturlandschaft gefördert (vgl. L 7, L 8 ).
- Die geschützten Natur- und Landschaftsgebiete bleiben erhalten (vgl. Kap. 6.4 RP-Text).
- Die Hecken, Feld- und Ufergehölze, Bäume und Puffergebiete bleiben geschützt (vgl. Kap. 6.2 - 6.4 RP-Text).

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

- Der Siedlungscharakter der Ortsteile bleibt durch die grundsätzliche Festlegung des Siedlungsgebiets und die ortsverträglichen Entwicklungsabsichten erhalten (vgl. SN 13 - 17).

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

##### *Siedlungsgestaltung nach Bevölkerungsbedürfnissen | Siedlungsbegrenzung*

- Die Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig zugeordnet.
- Die Gebiete mit Potenzial zur Innenentwicklung sind bezeichnet und die wesentlichen Ziele festgelegt (vgl. SZ 7).
- Das übergeordnete und kommunale Fuss- und Velowegnetz wird durch einzelne Massnahmen sicherer, attraktiver und dichter (vgl. V 11).

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

Für neue Infrastrukturen sind zweckmässige Standorte gesichert. Diese liegen in den bestehenden Gebieten für die öffentliche Nutzung.

#### **4.1.2 Anforderungen des übrigen Bundesrechts**

##### **Sachplan Fruchtfolgeflächen**

Die Fruchtfolgeflächen (FFF) wurden berücksichtigt. Es werden zwei Einzonungen in Bereichen mit Fruchtfolgeflächen vorgesehen (siehe Kapitel 3.5).

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

Dem Schutz des Ortsbildes wird bei der Siedlungsentwicklung nach innen angemessen Rechnung getragen. Ob eine Revision des Schutzplans notwendig ist, wird nach der Erarbeitung der Richtplanung entschieden.

#### **Lärmschutzverordnung**

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

---

## 4.2 Kanton Thurgau

### **4.2.1 Planungs- und Baugesetz (PBG) und Kantonaler Richtplan und Agglomerationsprogramm 3. Generation**

Da die Rahmennutzungsplanung auf dem kommunalen Richtplan basiert, wird das Planungs- und Baugesetz (PBG), der kantonale Richtplan sowie das Agglomerationsprogramm 3. Generation berücksichtigt.



# 5 Verfahren

---

## 5.1 Vorprüfung

### 5.1.1 Kantonales Verfahren

#### Freigabe

Der Gemeinderat Eschlikon hat die Rahmennutzungsplanung am 13 Februar 2023 zur kantonalen Vorprüfung frei gegeben.

#### Eingabe

Die Rahmennutzungsplanung wurde dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Das Ergebnis der Prüfung wurde mit dem Schreiben vom ..... 2023 eröffnet.

---

## 5.2 Information und Mitwirkung

### 5.2.1 Information

Die Bevölkerung von Eschlikon wurde im Rahmen einer Orientierungsversammlungen am 12. April 2023 über die Revision der Rahmennutzungsplanung (Teiländerung Baureglement und neuer Zonenplan) informiert.

#### Vernehmlassung

Jedermann konnte danach bis zum 17. Mai 2023 dazu schriftlich Stellung nehmen. Im Rahmen dieser Mitwirkung wurden ..... Eingaben beantwortet.

---

## 5.3 Rechtsverfahren

### Beschlussfassung

Der Gemeinderat hat die neue Rahmennutzungsplanung, bestehend aus Baureglement und Zonenplan, an der Sitzung vom ..... 2023 beschlossen und für das Rechtsverfahren freigegeben.

#### Auflage

Die Rahmennutzungsplanung wurde gestützt auf § 29 PBG zwischen dem ..... und ..... 2023 während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. .... vom ..... 2023 publiziert.

#### Einsprachen

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

– .....

### **Genehmigung**

Die Rahmennutzungsplanung wurde am ..... an der Gemeindeversammlung von den Stimmberechtigten angenommen.

*Dieses Kapitel wird entsprechend dem Planungsfortschritt ergänzt.*

# Beilage

---

Gemeinde Eschlikon

---

Rahmennutzungsplanung

---

Planungsbericht

---

- 
- B1 Änderungsübersicht Baureglement
  - B2 Änderungen Zonenplan
  - B3 Zonenplanänderungstabelle

# Impressum

---

Gemeinde Eschlikon

---

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

**Livia Lutz**

BSc FH in Stadt-, Verkehrs- und Raumplanung

443/006/300/PB\_NP\_230213\_Eschlikon.docx