



GEMEINDE **ESCHLIKON**

Planungsbericht

18. Juni 2025

Öff. Bekanntmachung

Ortsplanung Richtplanung

Zimraum
Raum + Gesellschaft

Strittmatter Partner AG

 **ERR**

Inhaltsverzeichnis

Gemeinde Eschlikon

Richtplanung

Planungsbericht

1	Ausgangslage	3
1.1	Sachverhalt	3
1.2	Planungsgegenstand	5
2	Organisation	6
2.1	Planungsorganisation	6
2.2	Vorgehen Prozess	7
3	Grundlagen	10
3.1	Planungsgrundlagen	10
3.2	Kantonale Grundlagen	11
3.3	Agglomerationsprogramm Wil, 3. und 4. Generation	20
3.4	GIS-Analyse	22
4	Erläuterung Richtplan	25
4.1	Aufbau Richtplanung	25
4.2	Innenentwicklungsstrategie	27
4.3	Siedlung - Wohnen und Arbeit (SN)	30
4.4	Siedlung - Zentralitäten (SZ)	33
4.5	Landschaft	45
4.6	Verkehr	46
4.7	Technische Infrastruktur	49
5	Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht	50
5.1	Bund	50
5.2	Kanton Thurgau	52
5.3	Agglomeration Regio Wil	54
6	Interessensabwägung	55
6.1	Richtplangebiete	55
6.2	Interessensabwägung	56
7	Verfahren	64
7.1	Vorprüfung	64
7.2	Information und Mitwirkung	64
7.3	Rechtsverfahren	65
	Beilage	66
	Impressum	67

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 Grundlagen

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.

Revisionsbedarf

Nach den Übergangsbestimmungen müssen die Gemeinden ihre Rahmennutzungspläne 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.

Im Jahr 2017 wurden Rahmennutzungsplan und Baureglement auf die Begrifflichkeiten des neuen Rechts angepasst. Bei Erhalt der planerischen Aussagen wurden in erster Linie die Rechtsbegriffe nachgeführt. So ist vorgesehen, neben dem Richtplan ebenfalls die Rahmennutzungsplanung sowie das Baureglement zu revidieren. Anschliessend an die Richtplanung soll das Baureglement überprüft und punktuell nachgeführt werden. Ergebnisse der Richtplanung sollen im Zonenplan umgesetzt werden.

1.1.2 Planungsgebiet

Die Ortsplanung umfasst das gesamte Gemeindegebiet von Eschlikon mit einer Fläche von rund 6.2 km². 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 4'864 Personen (Stand 31.12.2023). Eschlikon grenzt an die Gemeinden Bichelsee-Balterswil, Wängi, Münchwilen, Sirnach und Fischingen.

1.1.3 Planungsziele

Im Rahmen der Gesamtrevision soll der kommunale Richtplan der Gemeinde Eschlikon im Hinblick auf die erwünschte Entwicklung der Gemeinde vollständig revidiert werden. Dabei sollen namentlich folgende Ziele erreicht werden:

1. Erarbeitung einer Gemeindeentwicklungsstrategie und deren Umsetzung im Richtplan;
2. Umsetzen der übergeordneten Planungsvorgaben mit dem Ziel einer qualitätsvollen Innenentwicklung;
3. Geeignete Mitwirkung der Bevölkerung.

1.2 Planungsgegenstand

Im Rahmen der Überarbeitung der Ortsplanung soll der kommunale Richtplan als wesentliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Eschlikon eine Totalrevision erfahren. Dabei ist insbesondere der Teil Siedlung auf die neuen Herausforderungen wie die vorgegebene Siedlungsbegrenzung und die Innenentwicklung auszurichten. Der kommunale Richtplan soll auch die strategischen Aussagen zur Gemeindeentwicklung enthalten.

2 Organisation

2.1 Planungsorganisation

Diese Produkte werden von einer Arbeitsgemeinschaft erarbeitet, bestehend aus Zimraum GmbH, Zürich und Strittmatter Partner AG, St.Gallen. Im Prozesse übernehmen die Fachplaner folgende Rollen:

Wer / was	Zuständigkeiten
Zimraum GmbH Prozess / Gesellschaft + Wirtschaft / Planungsinstrumente -> Nutzerverhalten Wohnen, Arbeiten, Mobilität, Freiraum	Prozessgestaltung, Partizipation Synthese räumliche Entwicklungsstrategie (Text, Input zu Konzeptplänen) Struktur kommunaler Richtplan, Feedback auf Plandarstellungen, Verfassen Richtplantext und Unterstützung Planungsbericht
Strittmatter Partner AG/ ERR Raumplaner AG Raumplanung / Verkehr / Freiraum / Städtebau -> Verortung / Potenzialrechnungen / Plausibilisierungen / raumplanerische Möglichkeiten / erforderliche Nachweise	Fachliche Vertiefungen räumliche Entwicklungsstrategie / räumliche Darstellungen Kommunaler Richtplan: Plandarstellungen, fachplanerische Inhalte, Abstimmung Karte und Text Planungsbericht nach Art. 47 RPV mit notwendigen Nachweisen insbesondere Raumnutzerdichte

2.1.1 Gremien

Für das Partizipationsverfahren und die Erarbeitung der Dokumente werden folgende «Gefässe» und Sitzungsrhythmus definiert:

Was	Wer	Aufgabe	Takt
Gemeinderat	Gemeinderat	Auftrag freigeben, zur Kenntnis nehmen, verabschieden	3 Sitzungen (Start, Mitte, Schluss)
Steuerungsgruppe	Ausschuss Gemeinderat	Strategische Fragen klären und über weitere Bearbeitungsschritte entscheiden	3 Sitzungen, 1 Reserve
Expertenworkshop	Gemeinde (Verwaltungsvertreter) und Fachplanerteam	Inhalte erarbeiten und in der Verwaltung verankern	3 Workshops, 1 Reserve
Echoraum 1: «Testgruppe»	Ausgewogene Stichprobe der Bevölkerung, ca. 6-8 Personen	Inhalte reflektieren: was wird verstanden, was nicht	2 Werkstätten, 1 Reserve
Echoraum 2: Interessensvertreter	Interessensvertreter (Vereine, Organisationen, Interessierte)	Ideen/Anliegen, «Quick-Wins»	2 Veranstaltungen (Anfang, Schluss)
Befragungen, Runde Tische, Fachvertiefungen	Je nach Fragestellungen (z.B. Grundeigentümer, Geschäfte, Industrie)	Fachfragen vertiefen	Nach Fragestellung

Mit der Steuerungsgruppe werden schliesslich deutlich mehr Sitzungen als geplant durchgeführt, weil viele Entscheidungen zur Zukunft der Gemeinde und zur Umsetzung im Kommunalen Richtplan schrittweise herbeigeführt und diskutiert werden.

2.2 Vorgehen | Prozess

Die räumliche Entwicklungsstrategie sowie der kommunale Richtplan werden in einem partizipativen Verfahren, mit dem breit abgestützt Informationen «erkundet» und erarbeitet werden, verfasst. Die Partizipation soll nicht dazu dienen, in einem Laiengremium Raumplanung zu machen, sondern über Befragungen oder Fokusgruppen zu bestimmten Fragestellungen, die sich aus der Arbeit ergeben, empirische Grundlagen zu erheben. Gleichwertig zu diesen Erhebungen werden fachliche Vertiefungen zu den Themen Mobilität, Städtebau und Freiraum gemacht.

2.2.1 Prozessübersicht

Die räumliche Entwicklungsstrategie und der kommunale Richtplan werden schrittweise in sechs Phasen, mit gewissen thematischen Überlagerungen, erarbeitet (vgl. Abb. 1).

Die räumliche Entwicklungsstrategie ist nach Abschluss der vierten Phase fertiggestellt und konsolidiert. Ab der fünften Phase erfolgt die Überarbeitung des kommunalen Richtplans auf Basis der Erkenntnisse und Aufgaben aus der Entwicklungsstrategie. Die Phase sechs dient der Information und Mitwirkung mit der Auswertung der Eingaben. Mit dem Einbezug unterschiedlichster Stakeholder, der breit angelegten Befragung der Bevölkerung zu Schwerpunktthemen und deren Möglichkeit zur aktiven Mitarbeit in zwei «Echoräumen» ist die Planung bereits in ihrer Erarbeitungsphase in der Bevölkerung abgestützt.

Abb. 1 Übersicht Erarbeitungsphasen | Gremien

	Phase 1: Positionierung der Gemeinde	Phase 2: Verortung der erwünschte Entwicklung	Phase 3: Vertiefung offener Fragestellungen	Phase 4: Konsolidierung der räumlichen Entwicklungsstra- tegie	Phase 5: Bereinigung kommunaler Richtplan und Planungsbericht	Phase 6: Information und Mitwirkung mit Auswertung der Eingaben
Gemeinderat	1.1		3.5	4.5		6.1
Steuerungsgruppe		2.1	3.1	4.3	5.3	6.3
Projektbearbeitung	1.2	2.2	3.2	4.1	5.1	6.2
Expertenworkshops		2.3	3.3	4.2	5.2	6.4
Echoraum 1		2.4	3.4			
Echoraum 2	1.3			4.4		
Befragungen			3.2			
Legende	1-2-3-4-5-6 = Reihenfolge der Bearbeitungsschritte					

2.2.2 Arbeitsschritte (Phasen) und Fragestellungen

Phase 1: Positionierung der Gemeinde Eschlikon

Stossrichtungen der Innenentwicklung (Arbeitsschritt 1.1)

Der Gemeinderat stellt zum Start des Prozesses die strategischen Weichen mit der Beantwortung folgender Fragen:

- Wie will sich Eschlikon als Teil der Region und des Kantons in den nächsten 10 bis 20 Jahren in Bezug auf die Nutzungsmischung (Wohnen/Arbeiten) unter Beachtung der Vorgaben des kantonalen Richtplans weiterentwickeln?
- In welcher Dynamik will der Gemeinderat die Bevölkerungsentwicklung vorantreiben?
- Wo soll sich das Einwohnerwachstum der nächsten 15 Jahre unter der Prämisse der Innenentwicklung und der häuslicher Bodennutzung konzentrieren?
- Welche Wohnqualitäten sollen in den nächsten 10 bis 20 Jahren weiter- oder auch neu entwickelt werden?
- Welchen Stellenwert sollen siedlungsbezogene öffentliche (Frei-)Räume künftig in der Gemeinde erhalten?
- Welchen Stellenwert sollen Erholungsräume (Wald, Wanderrouten, Schutzgebiete, ...) in Zukunft haben?
- Welche Zentralitäten sind in der Gemeinde erwünscht?
- Mit welchen Verkehrsmitteln soll sich die Bevölkerung in Zukunft bewegen?

Phase 2: Verortung der erwünschten Entwicklung (Analyse + Strategie)

Auf Basis der Ergebnisse der Phase 1 erfolgt in der Phase 2 ein erster Entwurf einer räumlichen Entwicklungsstrategie auf relativ hoher Flughöhe. Dazu werden «Nutzer-Layer» (gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklungen, Nutzungsschwerpunkte, Aufenthaltsräume etc.) und «Struktur-Layer» (Alter der Bausubstanz, Erschliessung, ÖV-Güteklasse, Historische Bausubstanz etc.) aufgearbeitet und daraus ein Layer mit der Eingriffstiefe der baulichen Entwicklung sowie der Nutzungsentwicklung erstellt.

Ergebnis:

Die Steuerungsgruppe verabschiedet, welche inhaltlichen Fragestellungen vertieft werden sollen (entweder fachlich oder anhand von Befragungen/Fokusgruppen etc.).

Phase 3: Vertiefung der offenen Fragestellungen (Strategie + Umsetzung)

In der dritten Phase findet die intensive inhaltliche Arbeit statt. Die räumliche Entwicklungsstrategie wird vertieft und thematisch gegliedert. Unter Berücksichtigung der Umfrageergebnisse werden zentrale Fragestellung herausgeschält.

Ergebnis:

Die Grundlagen für die räumliche Entwicklungsstrategie sowie den kommunalen Richtplan sind vorhanden und vom Gemeinderat für die abschliessende Bearbeitung beschlossen.

Phase 4: Konsolidierung der räumlichen Entwicklungsstrategie (Synthese)

In der vierten Phase findet die Konsolidierung der Dokumente und die Weiterentwicklung der kommunalen Richtplanung statt:

- Konsolidierung der Inhalte in der räumlichen Entwicklungsstrategie inklusive Konzeptpläne.
- Ausarbeitung der letzten Fachinhalte und Konzeptpläne als inhaltliche Ergänzungen und Konkretisierung des kommunalen Richtplans.

Ergebnis:

Räumliche Entwicklungsstrategie mit Vorschlägen für die Umsetzung in Ortsplanungsinstrumente sowie sämtliche Grundlagen für die Fertigstellung der kommunalen Richtplan und des Planungsberichtes liegen vor.

Phase 5: Bereinigung kommunaler Richtplan und Planungsbericht

Im letzten Arbeitsschritt wird der kommunale Richtplan und der Planungsbericht mit den Erkenntnissen der Entwicklungsstrategie ergänzt und bereinigt.

Phase 6: Information und Mitwirkung

Der letzte Arbeitsschritt dient den gesetzlich vorgegebenen kantonalen Vorprüfungsverfahren sowie der Information und Mitwirkung der Bevölkerung und Grundeigentümer.

3 Grundlagen

3.1 Planungsgrundlagen

Der kommunale Richtplan basiert namentlich auf folgenden Grundlagen:

Kanton Thurgau

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

Agglomeration Wil

- Agglomerationsprogramm Wil, 3. und 4. Generation

GIS-Analyse

- Dichte
- Gebäudealter
- Bevölkerungsstruktur

Gemeinde Eschlikon

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

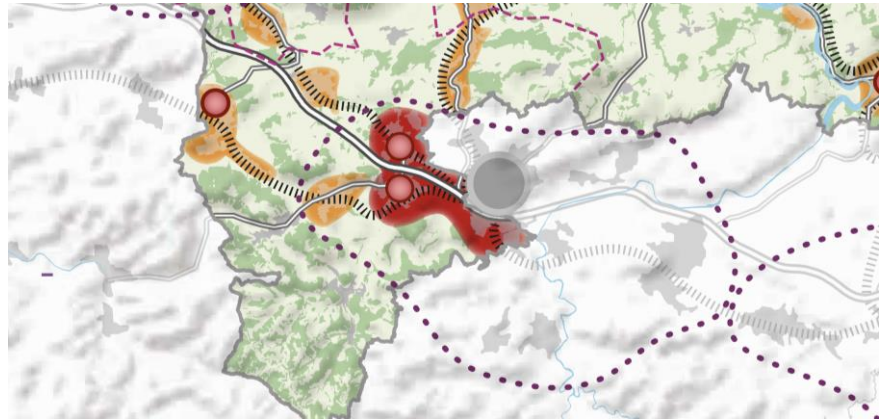
3.2 Kantonale Grundlagen

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.

3.2.1 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. 2 Ausschnitt Raumkonzept KRP
Stand November 2024; ohne Massstab



Das Raumkonzept Thurgau unterscheidet zwischen den drei Raumtypen:

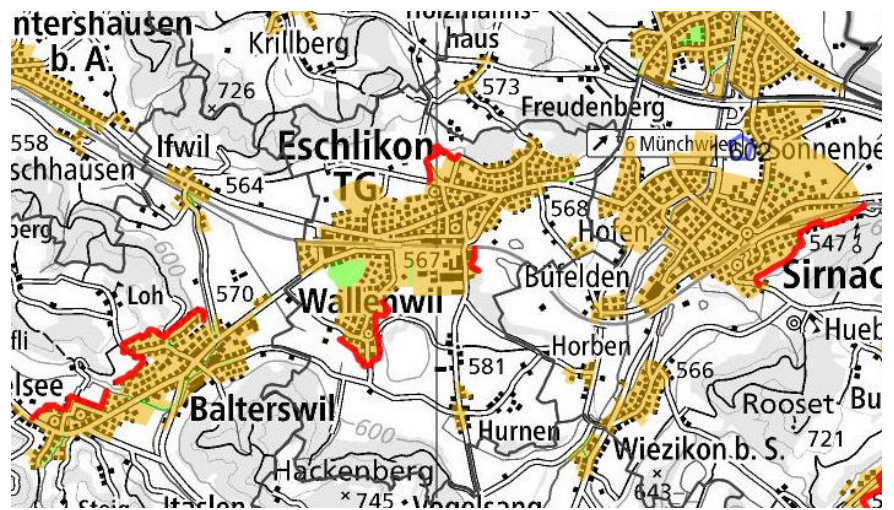
- «urbaner Raum»,
- «kompakter Siedlungsraum» und
- «Kulturlandschaft».

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.

3.2.2 Siedlung (KRP 1)

Siedlungsgebiet (KRP 1.1)

Abb. 3 Ausschnitt Siedlungsgebiet (orange) und Siedlungsbegrenzungslinien (rot) KRP (Stand November 2024; 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. 3):

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

Zudem legt das Agglomerationsprogramm Wil 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. 4 Ausschnitt und SBL KRP (rot) und SBL AP (orange) (Stand Februar 2024; 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 2022 beträgt die effektive dichte der Gemeinde 59 RN/ha. Die Auslastung der WMZ bis 2037 (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 Mindestdichten 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 müssen 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. 5 Ausschnitt historische Verkehrswege KRP (Stand November 2024; 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 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.

3.2.3 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. 6 Ausschnitt Gebiete mit Vorrang Landschaft KRP (Stand November 2024; ohne Massstab)



Naturschutzgebiete (KRP 2.4)

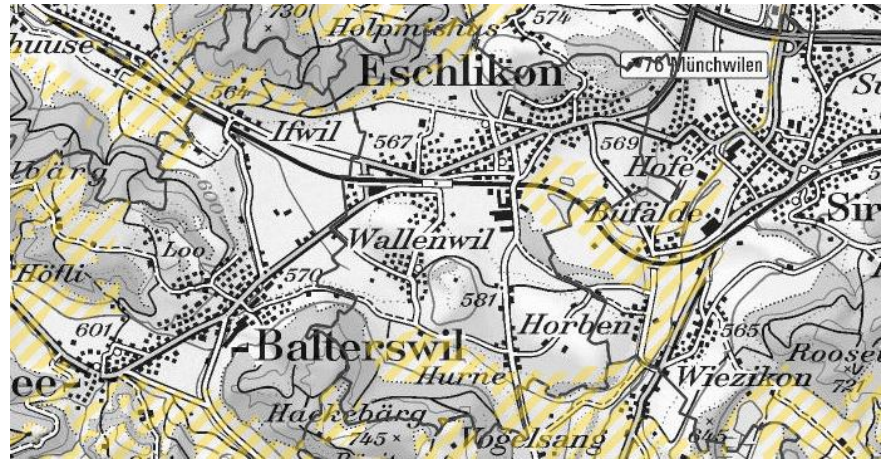
Die in Eschlikon liegenden Naturschutzgebiete sind als Naturschutzzone (Ns) im Zonenplan 2017 gesichert.

Abb. 7 Ausschnitt Naturschutzgebiete KRP (Stand November 2024; 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 südlich vollständig mit der Landschaftsschutzzone und nördlich nur in Teilen abgedeckt.

Abb. 8 Ausschnitt Gebiete mit Vernetzungsfunktion KRP (Stand November 2024; 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 grundeigentümergebundenen Gewässerräume erarbeiten.

Geotope (KRP 2.10)

In Eschlikon sind derzeit zwei Geotope von lokaler Bedeutung geschützt.

3.2.4 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 Ortskerne
- 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. 9 Ausschnitt Wanderwege KRP Stand November 2024; ohne Massstab)



Bahnhofsgebiete (KRP 3.7)

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

3.2.5 Langsamverkehrskonzept Kanton Thurgau

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

3.3 Agglomerationsprogramm Wil, 3. und 4. Generation

3.3.1 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 Minstdichte von 60 E/ha angestrebt.

3.3.2 Gemeindespezifische Massnahmen AP3

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.

3.3.3 Gemeindespezifische Massnahmen AP 4

MIV 2.6 BGK Bahnhofstrasse Eschlikon (Priorität A)

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. Im AP 4 wurde die Priorität erhöht und sollte bis ins Jahr 2028 umgesetzt werden.

Dieses Anliegen wird im Kommunalen Richtplan berücksichtigt.

L 3.2 Renaturierung Gewässernetz (Priorität Daueraufgabe)

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

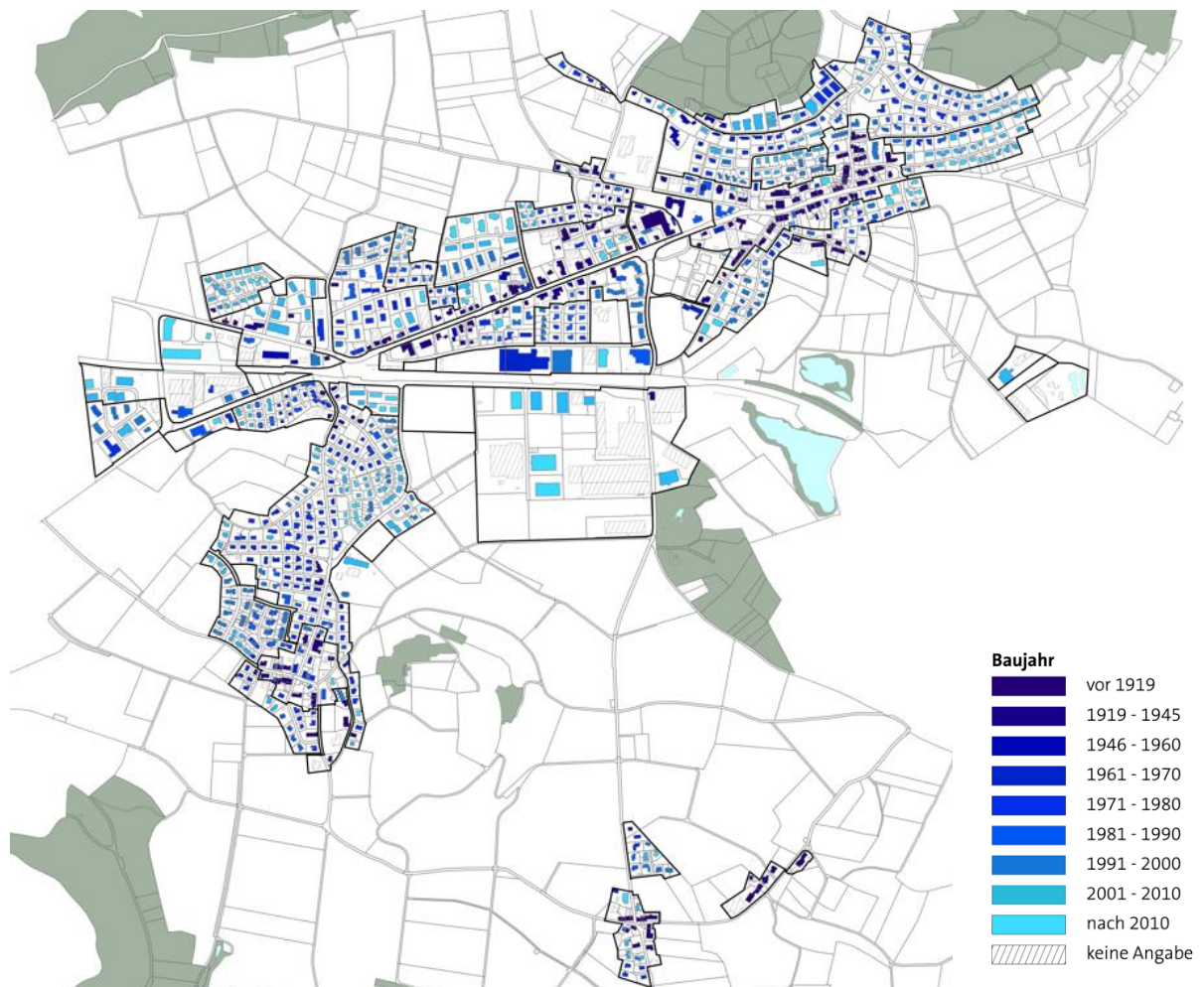
3.4 GIS-Analyse

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.

3.4.1 Gebäudealter

Das Gebäudealter 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.

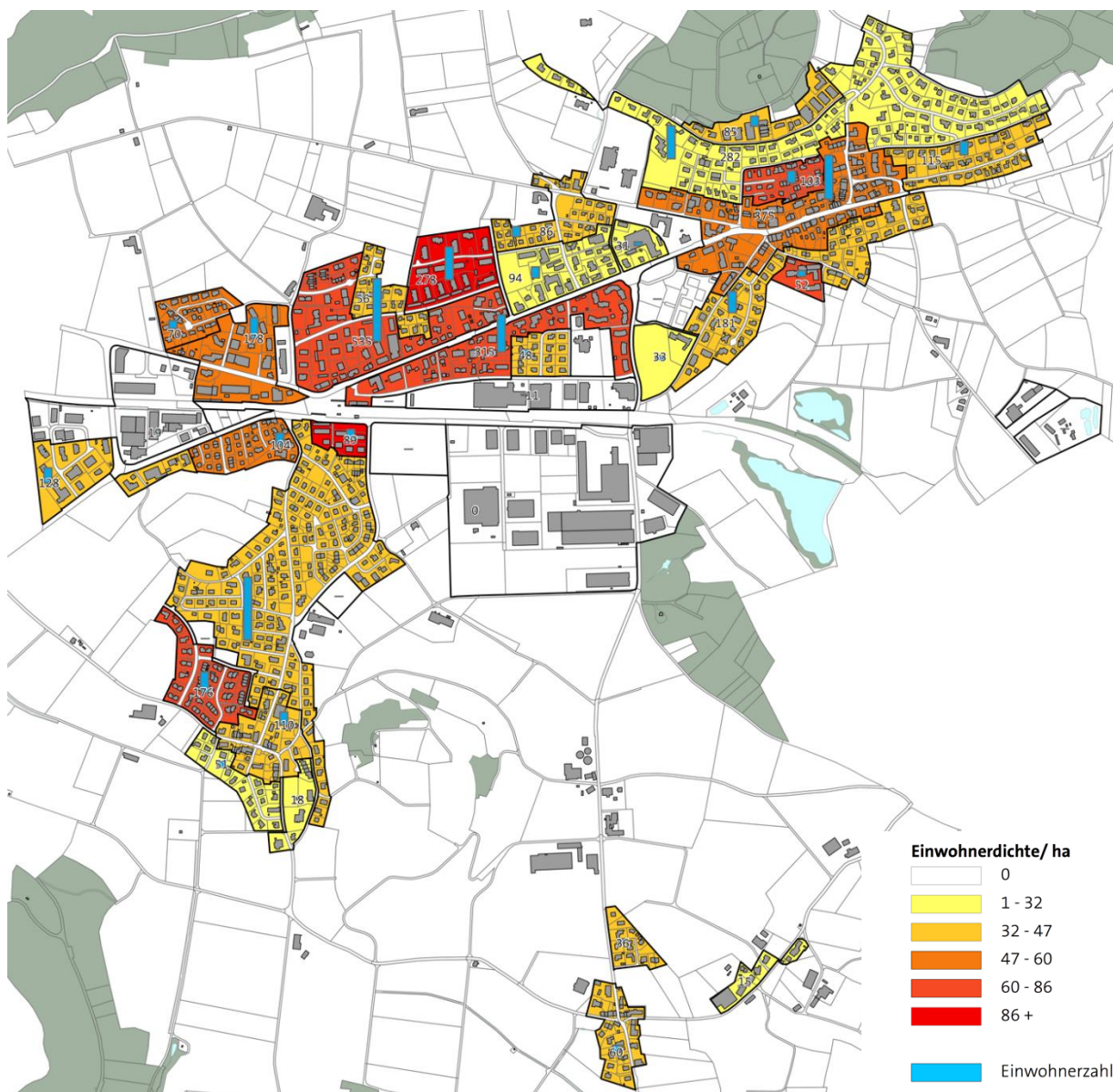
Abb. 10 Gebäudealter | Gebäudesubstanz



3.4.2 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).

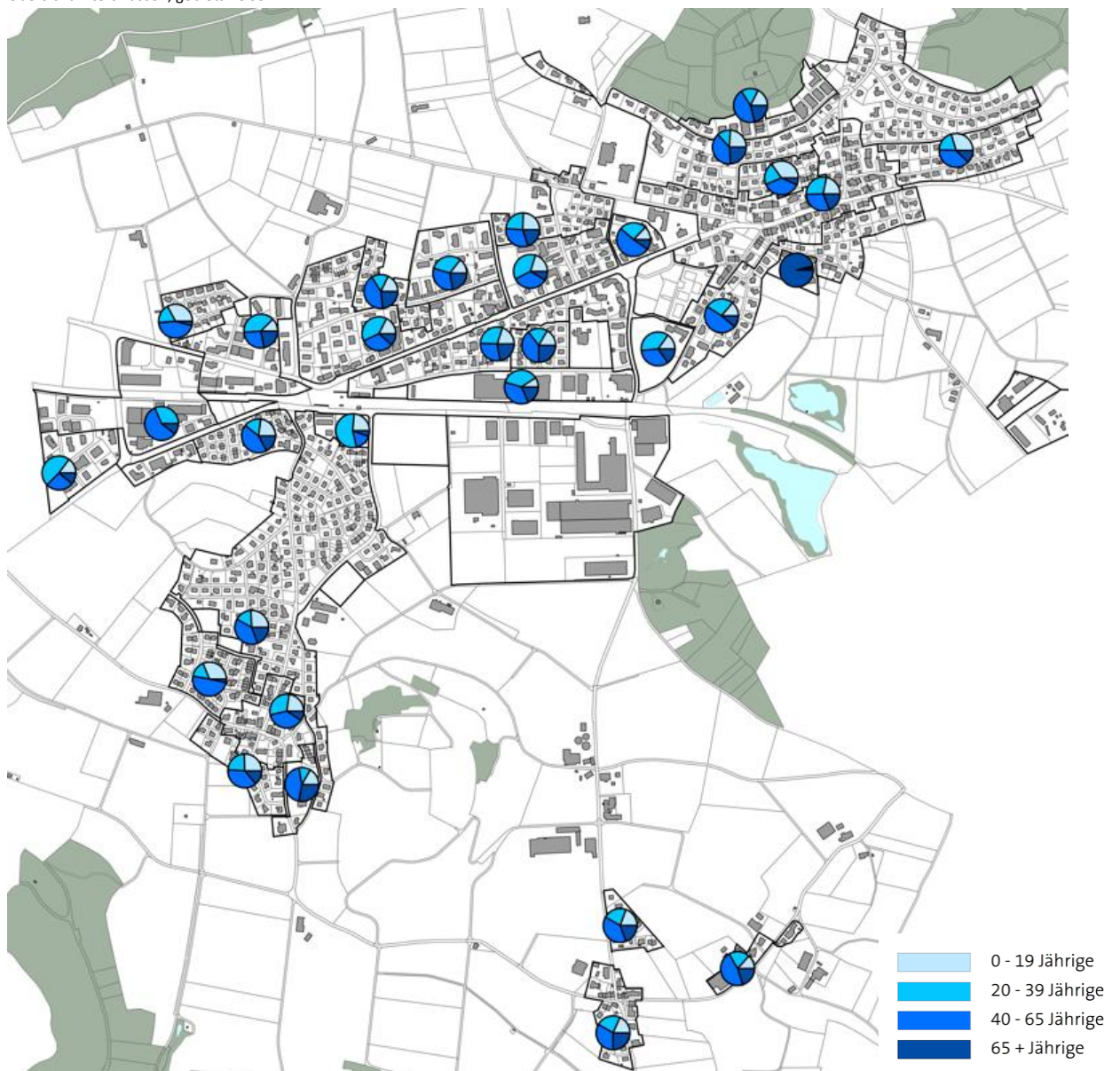
Abb. 11 Gebietsweise Übersicht der Bevölkerungsdichte pro Hektar



3.4.3 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. 12 Übersicht Altersklassen, gebietsweise



4 Erläuterung Richtplan

4.1 Aufbau Richtplanung

Bestandteile

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

Richtplankarte (Massstab 1:5'000)

Richtplantext

Planungsbericht (vorliegend)

- Organisatorische Erläuterungen der Revisionsarbeiten;
- Herleitung der Massnahmen (Strategie – Grobkonzept – Richtplanung);
- Allgemeine Erläuterungen zu den Sachbereichen mit Begründung von speziellen Festlegungen;
- Nachweise (Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht und Kapazität);
- Anhänge.

Energierichtplan (eigenständiges Instrument)

Der Energierichtplan wurde separat zur vorliegenden Planung erarbeitet. Er wurde ebenfalls durch die kantonalen Amtsstellen vorgeprüft (Prüfberichte vom 31. Januar / 5. Februar 2020). Die Richtpläne wurden parallel zum Energierichtplan bearbeitet und in die Verfahren eingegeben. Die Planungsinstrumente und Inhalte sind aufeinander abgestimmt. Die Inhalte zum Thema Energie sind im Energierichtplan festgehalten.

4.1.1 Verbindlichkeit

Richtplanung

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

4.1.2 Leseart

Ein Ziel der Gemeinde für diesen Richtplan ist die Erarbeitung eines kompakten und griffigen Instrumentes. Nach der Genehmigung sollen nur noch der Richtplanteil und die Karten zur Anwendung kommen. Planungsziele und strategische Aussagen werden deshalb ebenfalls in den Richtplanteil eingearbeitet. Der Planungsbericht dient einzig den Nachweisen gegenüber den Behörden.

4.1.3 Terminologie | Verständnis

Der Richtplan stellt als einziges behördenverbindliches Planungsinstrument die Gesamtschau der Entwicklungsabsichten dar. Die einzelnen Richtplalthemen sind untrennbar ineinander verwoben. Es bestehen Abhängigkeiten und kausale Zusammenhänge, welche bei der «klassischen» Gliederung nach Einzelthemen verloren gehen oder zumindest verunklärt werden. Aus diesem Grund verfolgt der Richtplan das Ziel, die in der räumlichen Strategie definierten Themenbereiche auch in die Richtplanung zu überführen.

4.2 Innenentwicklungsstrategie

Abb. 13 Schema „Erhalten“,
Arbeitshilfe Innenentwicklung ARE TG

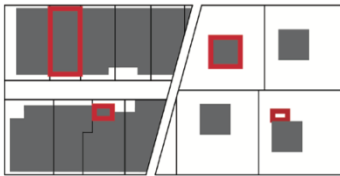


Abb. 14 Schema „Erneuern“,
Arbeitshilfe Innenentwicklung ARE TG

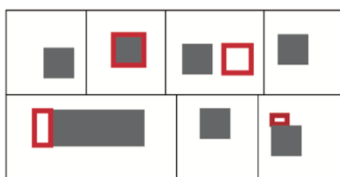
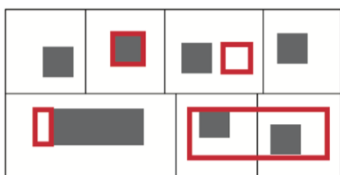


Abb. 15 Schema „Weiterentwickeln“,
Arbeitshilfe Innenentwicklung ARE TG



4.2.1 Fünf Strategien der Innenentwicklung

Der Fokus der Siedlungsentwicklung liegt auf der Innenentwicklung. Gestützt auf die Grundlage der Gebietsbeurteilung zum Siedlungsgebiet, werden im Richtplan verschiedene Innenentwicklungsgebiete bezeichnet. Diese Gebiete werden den folgenden fünf Strategien zugeordnet (gemäss «Arbeitshilfe Innenentwicklung», Amt für Raumentwicklung TG, März 2017):

«Erhalten»

Definition: Es findet eine Entwicklung im Bestand statt durch geringfügige Anpassung der Baustruktur. Dies unter Berücksichtigung der erhaltenswerten und historischen Bau- und Siedlungsstrukturen.

- Gebiete mit wertvoller oder identitätsstiftender Siedlungsstruktur werden erhalten und die vorhandenen Qualitäten aufgewertet.
- Neben dem Erhalt und Pflege der Bauten können auch Um- und Ausbauten vorgenommen werden. So können durch den Ausbau des Dachgeschosses oder durch einen Umbau einer ungenutzten Scheune neue Wohnflächen in bestehenden Strukturen geschaffen werden.

«Erneuern»

Definition: Die Innenentwicklung wird durch eine massvolle Veränderung an der Baustruktur im Rahmen der bestehenden Siedlungsstruktur umgesetzt. Die Entwicklungsreserven werden möglichst ausgenutzt.

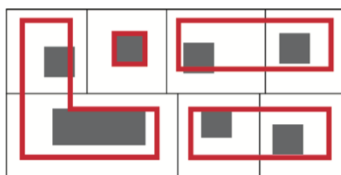
- Einzelne Parzellen aufwerten, so dass künftig mehr Nutzflächen zur Verfügung stehen können. Denkbar sind Erweiterungen des Wohnraums durch Anbauten oder auch Neubauten, die sich jedoch in die Struktur des Bestandes eingliedern. Die konsequente Ausnützung allfälliger Nutzungsreserven ist in diesen Gebieten nicht erwünscht, wenn sie zu strukturfremden Bauten führt.

«Weiterentwickeln»

Definition: Durch eine Veränderung an der Baustruktur unter Berücksichtigung und teilweise auch Veränderung der Siedlungsstruktur wird die Innenentwicklung vorangetrieben. Die Entwicklungsreserven werden ausgenutzt oder das Nutzungsmass erhöht.

- Gebiete, i.d.R. über mehrere Parzellen, nachverdichten. Dabei werden technische Nutzungsreserven konsequent genutzt und Baulücken überbaut. Entwicklungsvorhaben erfordern aktive Planung durch die Grundeigentümer und die Gemeinde. Der Charakter und die Nutzung sowie das ortsbauliche Grundmuster der Gebiete bleibt bestehen.

Abb. 16 Schema „Umstrukturieren“,
Arbeitshilfe Innenentwicklung ARE TG

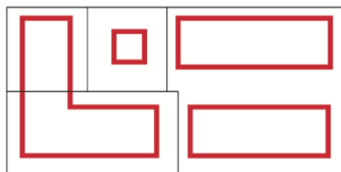


«Umstrukturieren»

Definition: Die Innenentwicklung findet über einen Ersatz bestehender Bastrukturen und eine Transformation der Siedlungsstruktur statt. Das Nutzungsmass wird stark erhöht, z.B.:

- Zuführung eines Areals zu einer neuen Nutzung (z. B. Umstrukturierung von Gewerbearealen);
- Weitestgehender Ersatz der bestehenden Bausubstanz ohne Nutzungsänderung (z. B. Wohnbau-Sanierungsgebiete).

Abb. 17 Schema "Neuentwickeln",
Arbeitshilfe Innenentwicklung ARE TG



«Neuentwickeln»






Definition: Hier wird die Innenentwicklung über die typologische Neudefinition eines Gebietes in Verbindung mit neuen Nutzungsansätzen (Nutzungsart und -mass) realisiert.


Priorität



Die Gebiete werden jeweils in 2 Prioritäten unterteilt. Die Priorität 1 sieht die Umsetzung in den nächsten 15 Jahren vor. Die Priorität 2 sieht die Umsetzung bei >15 Jahre vor.









Abb. 18 Strategieplan Innenentwicklung

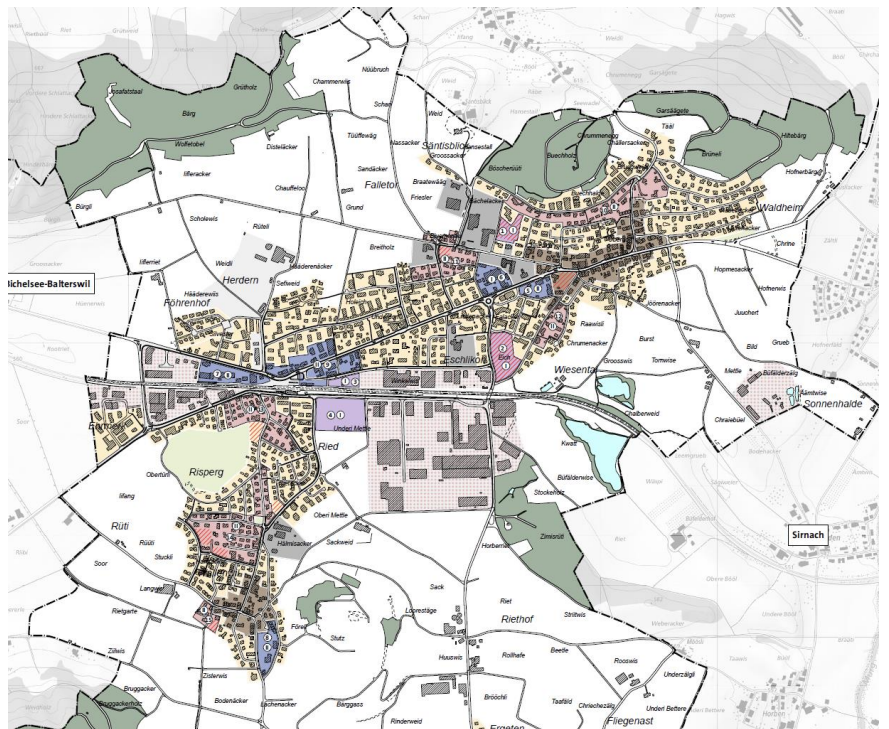
Innenentwicklungsstrategien

Wohn- / Mischgebiete	
	Erhalten
	Erneuern
	Weiterentwickeln
	Umstrukturieren
	Neuentwickeln

Arbeitsgebiet	
	Weiterentwickeln

Umsetzung	
	1. Priorität (innert 15 Jahre)
	2. Priorität (länger als 15 Jahre)

Hinweise	
	Grosse zusammenhängende Baulücken
	Siedlungsfläche
	Gebiet für öffentliche Nutzung
	Freihaltegebiet
	Gewässer, offen
	Wald
	Gemeindegrenze
	Gebietsnummer



4.3 Siedlung - Wohnen und Arbeit (SN)

4.3.1 Handlungsräume der Siedlungsentwicklung

Das Kapitel Handlungsräume der Siedlungsentwicklung behandelt die Kernelemente der künftigen Nutzung des Gemeindegebiets. Im Sinne der Ziele und Strategien der Gemeindeentwicklung (Kap. 2 im Richtplantext) wurden die Strategien der Arbeitshilfe des Kantons Thurgau auf die Gemeinde angepasst und verfeinert.

4.3.2 Nutzung

Die Gemeinde Eschlikon berücksichtigt die unterschiedlichen Nutzungen in den jeweiligen Gebieten und schafft geeignete Rahmenbedingungen für die Förderung sowie den Erhalt im gesamten Gemeindegebiet. Es werden auf die verschiedenen Bedürfnisse der Bevölkerung, der Betriebe und der Natur eingegangen.

Die Entwicklung des Siedlungsgebiets wird hauptsächlich in bestehenden Reserven gefördert und an geeigneten Stellen nachverdichtet.

4.3.3 Kooperative Verfahren

Einen speziellen Fokus legt die Gemeinde Eschlikon dabei auf kooperative Verfahren. Neben Workshop- und Wettbewerbsverfahren definiert sie Voranfragen zu verschiedenen Planungs- und Entwicklungszeitpunkten, um Bauträger mit ihren Projektentwicklungen und Bauprojekten rechtzeitig abzuholen und begleiten zu können.

4.3.4 Wohnraumentwicklung

Das Kapitel Wohnraumentwicklung widmet sich den qualitativen Kriterien der Siedlungsentwicklung. Es dient auch der Massnahme, eine Nutzungsintensivierung mit einer höheren Umzugsmobilität 65plus dankem geeignetem Wohnungsangebot zu erreichen. So wurden im Rahmen der Strategie verschiedene für Eschlikon typische und erwünschte Wohnformen definiert, welche unterschiedliche Anforderungen und Qualitäten haben. Diese Wohnformen bilden die Grundlage für die bauliche Entwicklung in Eschlikon.

Die Wohnformen sind bereits als Planungsgrundsätze im Richtplan verankert. Als Beilage zur Rahmennutzungsplanung werden diese Grundsätze in einem Merkblatt ausformuliert. Neben den architektonischen Qualitäten sollen auch die Themen Aussenraumgestaltung und Ökologie im Merkblatt behandelt werden.

4.3.5 Entwicklung Wirtschaftsstandort

Um den Arbeitsplatzstandort zu stärken und die Nutzungen gezielt anordnen zu können, werden die Bauzonen mit der Revision präziser formuliert. Speziell die Wohn- und Arbeitszonen werden entflechtet. Mischzonen, die heute zu reinen Wohnzwecken genutzt werden, werden umgezont. Bei neuen Arbeits- oder Mischgebieten wird mit Nutzungsbeschränkungen gearbeitet. Die Nutzungsbeschränkung dient dazu, die Mischnutzung an zentralen Lagen zu sichern, also zu verhindern, dass Wohnen als wertschöpfungsstärkste Nutzung gewerbliche Nutzungen verdrängt.

Wohn- und Arbeitszone mit maximalem Wohnanteil

Die Gemeinde Eschlikon definiert in gewissen Gebieten, bei welcher der Wohnanteil auf weniger als die Hälfte beschränkt wird. In bahnhofsnahe Gebieten sollen Arbeitsplätze erhalten und geschaffen werden. Das Abstimmen und Anordnen der Nutzungen wird in diesen Gebieten zum zentralen Thema.

Winkelwis

Das Gebiet Winkelwis ist heute ein reines Gewerbegebiet. Es soll in ein Wohn- und Arbeitsgebiet mit Nutzungsbeschränkung mit maximalem Wohnanteil umgezont werden. Zum Bahnhof hin befindet sich eine grössere Baulücke. Mit der Nutzungsdurchmischung wird eine zentrumsorientierte Entwicklung angestrebt. Diese Strategie soll langfristig auch auf das ganze Gebiet angewendet werden.

Underi Mettle

Für die östliche Teilfläche des Gebietes Underi Mettle wird eine Wohn- und Arbeitszone mit Nutzungsbeschränkung mit maximalem Wohnanteil festgelegt. Der nördliche Teil der Fläche befindet sich bereits heute in der Wohn- und Gewerbezone, der südliche Teil ist Landwirtschaftsland. In der Gesamtplanung soll damit ein fließender Übergang zwischen der Wohnnutzung im Westen und der Arbeitsnutzung im Osten ermöglicht werden.

4.3.6 Siedlungsgestaltung

Siedlungsbegrenzungslinie

Die Gemeinde beschränkt ihr Baugebiet und lenkt die Entwicklung der zukünftigen Siedlungsentwicklung an geeigneten Standorten. Es werden zwei Richtungen für eine zukünftige Entwicklung vorgesehen. In östlicher und westlicher Richtung des Mitteldorfs sowie nördlich des Unterdorfs. An den anderen Stellen ist keine weitere Ausdehnung des Siedlungsgebiets erwünscht.

Aufwertung Siedlungsrand

Mit der Beschränkung des Baugebietes rücken die Siedlungsränder vermehrt in den Fokus. Der Übergang zwischen Baugebiet und Nicht-Baugebiet sollte möglichst fließend erfolgen und kann mit Bepflanzungen unterstützt werden. Diese Bereiche wurden im Plan markiert.

Dies ist einerseits innerhalb des Baugebietes (Gartengestaltung am Siedlungsrand) erwünscht, andererseits aber nach Möglichkeit auch im Landwirtschaftsgebiet durch freiwillige Pflanzung von Bäumen und Sträuchern oder einem Streifen artenreicher Wiese entlang dem Siedlungsrand.

Öffentliche Freiräume

Neben der Bebauung sind öffentliche Räume ein wesentliches Element einer attraktiven Siedlung. Dies können Spielplätze und Grünanlagen sein oder auch Strassenräume, denn diese machen grössten Teil des öffentlichen Raumes aus. Entsprechend kann die Gemeinde in der Gestaltung mehr Einfluss nehmen als dies bei privaten Grundstücken der Fall ist.

Die öffentlichen Räume, dazu gehören auch ortsbildprägenden Ortsdurchfahrten, sollen eine attraktive Gestaltung und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und. Die Ortseingänge sind dabei gestalterisch hervorzuheben und mit der Gestaltung von Dorfplätzen an Strassenkreuzungen gestalterisch aufzuwerten.

4.3.7 Schutz

Ortsbild - und Umgebungsschutzgebiet

Die Gemeinde Eschlikon verfügt über drei Ortsbilder von kantonaler Bedeutung sowie einer Kleinsiedlung gemäss der Kleinsiedlungsverordnung. Auf lokaler Eben wird die Bebauungen sowie die Umgebung des Säntisblicks und Wiesental als schützenswert eingestuft. Die Ortsbild- und Umgebungsschutzzone soll die Erhaltung der wertvollen Ortsteile sicherstellen sowie dessen unmittelbare Umgebung schützen, welches einen wesentlichen Teil zur Bedeutung beiträgt.

Schützenswerte Kulturobjekte

Die im Schutzplan enthaltenen Kulturobjekte sollen entsprechend erhalten und unterhalten werden. Durch die Neuausrichtung der kantonalen Denkmalpflege wurden Anpassungen im Bereich der Kulturobjekte sistiert. Zurzeit ist die Gemeinde Eschlikon an der Überarbeitung des Schutzplans Teil Natur dran.

Archäologische Fundstellen

Die Gemeinde Eschlikon verfügt über eine archäologische Fundstelle von kantonaler Bedeutung. Die archäologische Fundstelle wird weiterhin über eine überlagerte Zone im Zonenplan geschützt.

4.4 Siedlung - Zentralitäten (SZ)

4.4.1 Dorfzentralitäten

Für Eschlikon werden drei Zentrumsgebiete mit unterschiedlichen Eigenschaften definiert. Diese bilden einen Nutzungsschwerpunkt im jeweiligen Ortsteil. Die dezentrale Entwicklung trägt zu kürzeren Versorgungswegen in den Ortsteilen sowie identitätsstiftenden Ankerpunkten bei. Da sie sich in den Funktionen und Strukturen zum Teil stark unterscheiden, sollen in der Nutzungsplanung spezifische Vorschriften erlassen werden.

Zentrumsgebiet I - Pendlerzentrum am Bahnhof

Das Bahnhofsumfeld bildet einen der grössten Entwicklungsschwerpunkte in Eschlikon. Vom Bahnhof aus gegen Norden bis über die Bahnhofstrasse sollen urbanere Strukturen, dichtere Bauweisen und zentrumsbezogene Nutzungen angeordnet werden. Entwicklungen sollen begleitet werden bezüglich Städtebaus, Architektur, Freiraumgestaltung und Nutzungen, und sollen erhöhte Anforderungen erfüllen.

Zentrumsgebiet II - Dorfzentrum Mittel-/Oberdorf

Angrenzend an den historischen Dorfkern von Eschlikon, ebenfalls an der Bahnhofstrasse, soll das Zentrum Mittel- und Oberdorf entwickelt werden. Neben den zentrumsbezogenen Nutzungen und den Anforderungen an eine höhere Aufenthaltsqualität stehen der strukturelle Übergang zwischen dem geschützten Ortsbild und der Verdichtung entlang der Bahnhofstrasse im Vordergrund. Die Vorschriften sollen eine Entwicklung zulassen, aber in Bezug auf das Ortsbild qualitative Anforderungen stellen.

Zentrumsgebiet III - Quartierzentrum Wallenwil

Das Zentrum von Wallenwil umfasst nur ein sehr kleines Gebiet an der Stationsstrasse, gegenüber der Primarschule. An dieser Stelle soll in Wallenwil ein

Quartierzentrum entstehen. Neben einer informellen, noch zu definierenden Quartierzentrumsnutzung (Laden, Café, Mittagstisch) soll ein kleiner Platz oder ein öffentlicher Raum gestaltet werden, welcher das Quartierzentrum als solches erscheinen lässt. Die Handlungsmöglichkeiten sind beschränkt, deshalb wird die Entwicklung dieses Schwerpunktes langfristig betrachtet.

4.4.2 Einkauf

In Eschlikon wird die Alltagsversorgung bewusst dezentral gestaltet, um sie für die Bewohner gut erreichbar zu machen – idealerweise zu Fuss oder mit dem Fahrrad. Alltägliche Besorgungen erfolgen meist dort, wo es am bequemsten ist. Das Angebot wird attraktiver, wenn Alltagsgeschäfte durch weitere Läden und regionale Produkte ergänzt werden, da dies die Besucherzahlen steigert.

Die Gemeinde Eschlikon zielt darauf ab, den Wocheneinkauf im Ort zu erleichtern. Dazu werden Geschäfte und Dienstleistungen gezielt in stark frequentierten Erdgeschosszonen rund um den Bahnhof sowie im Dorfzentrum gebündelt. In Wallenwil liegt der Fokus auf einem kleineren, grundlegenden Versorgungsangebot mit speziellen Angeboten für Kinder und Senioren. Dazu soll der Verkauf von lokalen Produkten unterstützt werden.

4.4.3 Innenentwicklung

Allgemein

Die Innenentwicklung sowie die Mobilisierung und Erhältlichkeit der Baulandreserven bilden heute die Kernthemen der zukünftigen Siedlungsentwicklung. Dabei ist es wichtig, die vorhandenen Reserven und deren geschickte Nutzung aufzuzeigen.

Unter der Prämisse der Innenentwicklung soll das zukünftige Wachstum der Gemeinde primär innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets stattfinden, um die bestehenden Infrastrukturanlagen möglichst auszulasten. Dabei werden folgende Inhalte bearbeitet und berücksichtigt:

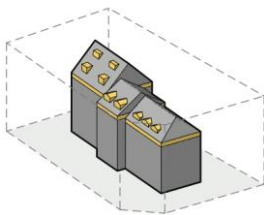
- Überprüfung Siedlungsrand (keine Flächen Ausdehnungen aber kleine Arrondierungen);
- Untersuchung der Baulücken und unternutzten Baugrundstücke auf der Basis «Arbeitshilfe Innenentwicklung ARE TG»;
- Festlegung von Nutzungsanforderungen (z.B. Verdichtung, Aufwertungen), qualitativen ortsbaulichen Kriterien und allfälligen Entwicklungsschritten (Erschliessung, Umzonung, Gestaltungsplanpflicht);

- Abklärung der Erhältlichkeit und allenfalls deren Sicherung über Konzepte oder Vereinbarungen.
- Nutzungsintensivierung über die Förderung der Umzugsmobilität 65plus mit einem geeigneten Wohnungsangebot
- Qualitative Anforderungen über das Baureglement

Strategien der Innenentwicklung

Gestützt auf die Grundlage der Gebietsbeurteilung zum Siedlungsgebiet werden im Richtplan verschiedene Innenentwicklungsgebiete bezeichnet. Diesen Gebieten werden unterschiedliche Strategien und Ziele zugeordnet gemäss Beschreibung in Kapitel 4.3:

Abb. 20 Illustration „Erhalten“, Broschüre AREG

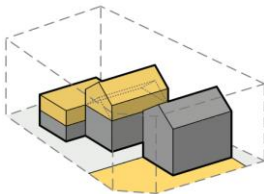


Gebiet mit Strategie «Erhalten»

Folgende Gebiete sind prägende Orte für Eschlikon, deren Bebauungs- und Freiraumstrukturen erhalten werden sollen. Die Aufwertung der vorhandenen Qualitäten steht in folgenden Gebieten im Vordergrund:

- Oberdorf, Mitteldorf, Dorfkern Wallenwil, Hurnen und Than

Abb. 21 Illustration „Erneuern“, Broschüre AREG



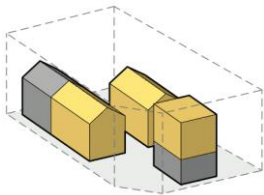
«Erneuern»

Diese Strategie zielt darauf ab, einzelne Parzellen aufzuwerten, sodass künftig mehr Nutzflächen zur Verfügung stehen können.

Folgende Wohn- und Mischgebiete sind mit Erneuerungsabsichten im Fokus:

- Hääderewiis/ Herdernstrasse, Oberi Mettle/ Mettlenstrasse, Sefiweid, Holeich, Falacker, Farb, Räbenacker, Chliizälgi, lifang, Lättenacker, Ergeten, Buechhalde, Ehrmerk und Unterdorf

Abb. 22 Illustration „Weiterentwickeln“, Broschüre AREG



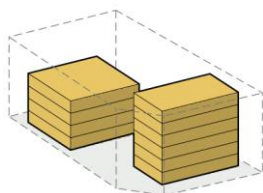
«Weiterentwickeln»

In diesen Gebieten sollen die vorhandenen Entwicklungsreserven konsequent ausgeschöpft werden, Nachverdichtungen sind explizit erwünscht. In folgenden Arealen steht der Teilersatz der bestehenden Baustruktur zugunsten höherer Dichten im Vordergrund:

Wohn- und Mischgebiete:

- Oberdorf/ Buechhalde, Blumenau, Chrumenacker, Wallenwil Nord, Hamfacker/ Stationsstrasse und Wallenwil Unterdorf
- Bei den Arbeitsgebieten stehen Büfeldärzälgi, Riet, Hilagstrasse/ Winkelwis und Ehrmerk/ Dreier-Areal (Schmalz-Areal) in dieser Kategorie.

Abb. 23 Illustration „Umstrukturieren“, Broschüre AREG



«Umstrukturieren - Neuentwickeln»

In folgenden Gebieten sind ganzheitliche Arealbetrachtungen vorzunehmen und Nutzungsänderungen anzustreben:

Wohn- und Mischgebiete mit Strategie Umstrukturieren:

- Mitteldorf, Unterdorf, Winterthurerstrasse, Wallenwil Süd und Bahnhofareal

Wohn- und Mischgebiete mit Strategie Neuentwickeln:

- Winkelwis, Underi Mettle, Hilagstrasse/ Wiesenstrasse, Kwant und Eich

Innenentwicklungsgebiete

Es werden die Gebiete aus dem Strategieplan Innenentwicklung mit den jeweiligen Strategien "Weiterentwickeln", "Umstrukturieren" und "Neuentwickeln" untersucht. Nachfolgend werden die Gebiete kurz beschrieben.

1. Gebiet Kwant

Das Gebiet befindet sich in einer Wohnzone 2b und teilweise in der Wohnzone 2a. Das Gebiet umfasst ca. 0,62 ha.

Es ist zurzeit ein Gestaltungsplan in Erarbeitung (Stand Auflage), wobei fünf Mehrfamilienhäuser und zwei Doppelfamilienhäuser geplant sind. Der Gestaltungsplan befindet sich im Einspracheverfahren und es könnten noch Änderungen vorgenommen werden. Es wird mit einer Realisierung in den nächsten Jahren gerechnet.

2. Gebiet Eich

Das Gebiet befindet sich in einer Wohnzone 3 und im südlichen Teil in einer Wohn- und Arbeitszone 3. Das Gebiet umfasst ca. 1,28 ha.

Auf dem Gebiet besteht der rechtskräftige Gestaltungsplan "Lindenacker" aus dem Jahr 2015, welcher eine ortsbaulich und architektonisch überdurchschnittliche Bebauung und Verdichtung bezweckt. Der nördliche Teil im Gebiet Fallacker wurde bereits realisiert und im Gebiet Eich sind gemäss dem Gestaltungsplan 7 Mehrfamilienhäuser geplant mit 4 Geschossen resp. 3 Vollgeschosse und Attika. Es wird mit einer Realisierung in den nächsten Jahren gerechnet, da das Vorhaben bereits genehmigt ist.

3. Gebiet Winkelwis

Das Gebiet wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Zentrumszone zugewiesen und umfasst ca. 0,36 ha. Es wird zudem eine überlagernde Gestaltungsplanpflicht erlassen.

Durch die zentrale und gut erschlossene Lage eignet sich das Gebiet für die Entwicklung eines attraktiven, dichten und hochwertigen Wohn- und

Gewerbegebiets. Es gilt zu beachten, dass im südlichen Teil der Parzelle die Immissionsgrenzwerte gegenüber der Eisenbahn bei einer Entwicklung einzuhalten sind.

Es bestehen bereits aktuell Baubehören und die Erarbeitung eines Gestaltungsplans ist geplant. Es wird eine Realisierung in der näheren Zukunft erwartet.

4. Gebiet Underi Mettle

Das Gebiet wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Zentrumszone, der Wohnzone 3 und der Wohn- und Arbeitszone 3 zugewiesen. Es besteht über das ganze Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht und es umfasst ca. 1,97 ha.

Durch die zentrale und gut erschlossene Lage eignet sich das Gebiet für die Entwicklung eines attraktiven, dichten und hochwertigen Wohn- und Gewerbegebiets. Es gilt zu beachten, dass im nördlichen Teil der Parzelle die Immissionsgrenzwerte gegenüber der Eisenbahn und der Strasse sowie zum angrenzenden Arbeitsgebiet bei einer Entwicklung einzuhalten sind.

5. Gebiet Mitteldorf

Das Gebiet befindet sich in einer Wohn- und Arbeitszone 3 und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, wobei es ca. 0,64 ha umfasst.

Das Gebiet ist teilweise bebaut und weist einzelne Lücken auf. Die Gemeinde würde sich an einer solchen zentralen Lage eine dichtere und hochwertigere Bauungsstruktur wünschen.

Im Rahmen der Entwicklung ist die Erschliessung und die Gestaltung zu beachten, da das Gebiet an eine Ortsbildschutzzone angrenzt. Zudem sind die Immissionsgrenzwerte gemäss der Lärmschutzverordnung einzuhalten.

Grössere bauliche Änderungen werden daher erst langfristig erwartet.

6. Gebiet Underdorf

Das Gebiet befindet sich in einer Wohn- und Arbeitszone 3 und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, wobei es ca. 0,97 ha umfasst.

Das Gebiet befindet sich an einer sehr zentralen und attraktiven Lage, wodurch sich die Gemeinde eine dichtere und hochwertigere Bauungsstruktur wünscht.

Das Gebiet ist grösstenteils überbaut und daher werden Änderungen erst langfristig erwartet. Im Rahmen der Entwicklung ist die Erschliessung und die Gestaltung zu beachten, da das Gebiet an eine Ortsbildschutzzone angrenzt. Zudem sind die Immissionsgrenzwerte gemäss der Lärmschutzverordnung einzuhalten.

7. Gebiet Dreier-Areal (Schmalz-Areal)

Das Gebiet wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision teilweise der Zentrumszone sowie der Wohn- und Arbeitszone 3 zugewiesen, wobei eine Gestaltungsplanpflicht über das ganze Gebiet ausgeschieden ist, wobei es ca. 1,31 ha umfasst.

Das Gebiet ist grösstenteils überbaut, jedoch für eine sehr zentrale Lage direkt beim Bahnhof stark unternutzt. Die Gemeinde strebt eine hochwertige Verdichtung des Gebiets an. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse werden grössere bauliche Veränderungen erst langfristig erwartet.

Im Rahmen der Entwicklung sind die Immissionsgrenzwerte gemäss der Lärmschutzverordnung einzuhalten.

8. Gebiet Wallenwil Süd

Das Gebiet wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Wohnzone 2b zugewiesen und umfasst ca. 0,96 ha.

Das Gebiet ist teilweise überbaut, jedoch stark unternutzt. Es wurde eine Studie über das Gebiet durchgeführt, um die baulichen Möglichkeiten aufzuzeigen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der fehlenden Entwicklungsabsichten, wurde die Planung nicht weiterverfolgt. Die Gemeinde rechnet daher erst langfristig mit grösseren baulichen Änderungen

Im Rahmen der Entwicklung ist die Erschliessung und die Gestaltung zu beachten, da das Gebiet an eine Ortsbildschutzzone angrenzt.

9. Gebiet Bahnhofareal

Das Gebiet wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Zentrumszone zugewiesen und umfasst ca. 2,43 ha.

Das Gebiet ist überbaut, jedoch haben die Gebäude ein fortgeschrittenes Alter, wobei bauliche Änderungen zu erwarten ist. Die Gemeinde will mit der neuen Zonierung die Entwicklung an einer sehr zentralen Lage fördern und setzt sich aktiv für die Entwicklung ein. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse werden grössere bauliche Veränderungen erst langfristig erwartet.

Im Rahmen der Entwicklung sind die Immissionsgrenzwerte gemäss der Lärmschutzverordnung einzuhalten.

10. Gebiet Oberdorf / Buechhalde

Das Gebiet ist der Wohnzone 2a und 2b zugewiesen und umfasst ca. 3,31 ha. Das Gebiet ist grösstenteils überbaut mit Einfamilienhäusern und weist Potenzial für eine Verdichtung auf. Es wird laufend ein Generationenwechsel erwartet und durch das Gebäudealter ebenfalls bauliche Änderungen.

Die Gemeinde will eine massvolle Verdichtung in diesem Gebiet fördern und erwartet eine langsame Entwicklung.

11. Gebiet Blumenau

Das Gebiet ist der Wohnzone 2b zugewiesen und umfasst ca. 1,82 ha. Das Gebiet ist grösstenteils überbaut mit Einfamilienhäusern. Es ist eine attraktive Lage für Familien, durch die Nähe zu den Schulen.

Aufgrund der langfristigen Entwicklung des Siedlungsgebiets, wird langfristig eine massvolle Verdichtung angestrebt. Im Rahmen der Verdichtung soll die Gestaltung des Siedlungsrand berücksichtigt werden.

12. Gebiet Chrumenacker

Das Gebiet befindet sich in einer Wohnzone 2a und umfasst ca. 0,92 ha. Das Gebiet ist bebaut mit Doppel- und Einfamilienhäusern und bildet den südöstlichen Siedlungsrand von Eschlikon.

Es ist hauptsächlich entlang der Ziegeleistrasse eine langfristige Verdichtung anzustreben, damit der Abschluss des Siedlungsgebiets die heutige Bebauungsstruktur erhalten wird.

Durch die Eigentumsverhältnisse und der noch nicht so alten Bausubstanz ist eine Verdichtung erst langfristig absehbar.

13. Gebiet Wallenwil Nord

Das Gebiet ist der Wohn- und Arbeitszone 2 sowie teilweise der Zentrumszone zugewiesen und umfasst ca. 2,38 ha. Das Gebiet ist bebaut mit Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Das zentral gelegene Gebiet direkt am Bahnhof eignet sich für eine Verdichtung, da die Erschliessung und die Lage die optimalen Voraussetzungen bieten. Aufgrund der teilweise älterer Bebauungsstruktur und dem anstehenden Generationenwechsel setzt sich die Gemeinde für eine massvolle Verdichtung in diesem Gebiet ein.

14. Gebiet Hamfacker / Stationsstrasse

Das Gebiet ist mehrheitlich der Wohnzone 2b zugewiesen, jedoch sind einzelne Abschnitte resp. Parzellen der Dorfzone oder der Wohnzone 2a zugewiesen. Das Gebiet umfasst ca. 6,4 ha und liegt nördlich des Dorfkerns von Wallenwil.

Das Gebiet liegt an einer leicht erhöhten und sehr attraktiven Lage und ist hauptsächlich von Doppel- und Einfamilienhäusern bebaut. Durch die ältere Bebauungsstruktur und den anstehenden Generationenwechsel sieht die Gemeinde Potenzial für eine massvolle Verdichtung.

15. Gebiet Wallenwil Unterdorf

Das Gebiet befindet sich in der Wohnzone 2b und umfasst ca. 0,53 ha. Es grenzt direkt an den Dorfkern von Wallenwil an.

Das Gebiet weist teilweise noch unbebaute und unternutzte Parzellen auf. Zudem besteht eine eher ältere Bebauungsstruktur, was bauliche Änderungen oder Ergänzungen möglich machen. Die Gemeinde setzt auf eine langfristige massvolle Verdichtung, welches das historische Ortsbild von Wallenwil bei der Entwicklung und Gestaltung berücksichtigt.

Potenzialermittlung

Für die Gebiete im Strategieplan Innenentwicklung, welche der Strategie Weiterentwickeln, Umstrukturieren und Neuentwickeln zugewiesen sind, wurde eine Abschätzung des Einwohnerpotentials durchgeführt. In diesen Gebieten ist das grösste Wachstum zu erwarten. Es wurde die heutige Einwohnerzahl in den unterschiedlichen Gebieten untersucht, indem die registrierten Personen aus dem Einwohnerregister den von Ihnen bewohnten Gebäude zugeordnet werden. Danach werden die möglichen Einwohnerkapazitäten anhand der Zonierung im Zonenplan ermittelt. Dabei wurden vergleichbare Einwohnerdichten verwendet gemäss "Siedlungsdichten - Beispiele aus dem Kanton Thurgau". Die Dichten beziehen sich auf den Raumtyp und die Zonierung im Zonenplan.

Bei bereits bebauten Gebieten wird die Mindestdichte für den Raumtyp "kompakter Siedlungsraum" von 60 EW/ha verwendet. Die Dichte wird über alle bebauten Gebiete generalisiert. Für Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht werden zusätzlich +20 EW/ha angenommen.

Bei Neuentwicklungen werden für die Wohnzone 2 80 EW/ha und für die Zentrums- und Wohnzone 3 100 EW/ha verwendet. Für Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht werden zusätzlich +20 EW/ha angenommen.

Folgende Einwohnerpotenziale sind in den jeweiligen Gebieten zu erwarten:

Gebiet-Nr.	Dichte 2024 EW/ha *	Fläche ha	Prio.	Zonierung	Angestrebter Dichtewert EW/ha	Potential Zusätzliche Ew.
1	0	0.62	1	W2b / W2a	100	63
2	0	1.28	1	W3 / WA3	120	153
3	0	0.36	1	Z	80	37
4	0	1.98	1	Z / W3 / WA3	120	237
Zwischentotal						<u>490</u>

Gebiet-Nr.	Dichte 2024 EW/ha *	Fläche ha	Prio.	Zonierung	Angestrebter Dichtewert EW/ha	Potential Zusätzliche Ew.
5	39	0.65	2	WA3	80	26
6	32	0.97	1	WA3	80	47
7	21	1.32	2	Z / WA3	80	78
8	24	0.96	2	W2b	60	35
9	40	2.43	2	Z	80	98
10	22	3.32	2	W2a / W2b	60	128
11	41	1.83	2	W2b	60	35
12	19	0.93	2	W2a / W2b	60	38
13	38	2.38	2	Z / WA2	60	51
14	40	6.47	2	D / W2a / W2b	60	127
15	16	0.54	2	W2b	60	24
Total						<u>1'176</u>

* Einwohnerdichten gemäss der Anzahl wohnhafter Personen in den jeweiligen Gebieten pro Hektar.

Die Gemeinde Eschlikon hat gemäss den Angaben des Raumkonzepts eine durchschnittliche Raumnutzerdichte von 59 RN/ha. Dieser Wert liegt knapp unter der geforderten Mindestdichte von 60 RN/ha im Raumtyp «kompakter Siedlungsraum». Im Rahmen der 4. Generation des Agglomerationsprogramms Wil ist die Zieldichte für Neueinzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) bei 60 RN/ha. Bei Neuentwicklungen sollte jedoch eine höhere Dichte als 60 RN/ha angestrebt werden.

Der Kanton Thurgau prognostiziert bis ins Jahr 2037 einen Bevölkerungswachstum von 538 Personen (Stand 23.12.2023). Die Potenzialanalyse zeigt, dass allein die Entwicklung der Gebiete mit der Strategie "Neuentwickeln" den prognostizierten Bevölkerungswachstum bis 2037 aufnehmen kann. Mit den weiteren Gebieten mit den Strategien "Weiterentwicklung" und "Umstrukturierung", welche der Priorität II zugewiesen sind, bestehen weitere Möglichkeiten den zukünftigen Bevölkerungswachstum >2037 aufzunehmen.

Es gilt zu beachten, dass die Potenzialermittlung eine rein theoretische Prognose ist. So ist insbesondere bei Gebieten, welche im Privatbesitz sind, eine Entwicklung stark von der Initiative der Privaten abhängig. Weiter wird in dieser Berechnung das Einwohnerpotential der bebauten Bauzonen ausserhalb der betrachteten Gebiete nicht berücksichtigt. In diesen Gebieten ist gemäss kantonalem Richtplan (1.2 C) mit einem Wachstum von 3% bis ins Jahr 2040 zu rechnen (gemessen an der Raumnutzahl von 2012/2013).

Nutzungsintensivierung

Die Gemeinde definiert Gebiete, in welchen sie eine Nutzungsintensivierung im Sinne einer zukünftigen Aufzoning prüft. Die Verdichtung dieser Gebiete soll über einen kontinuierlichen, langfristigen Ersatz oder Ergänzung des Bestandes erfolgen. Im Richtplan werden die folgenden Gebiete festgelegt, in Anlehnung zur Innenentwicklungsstrategie:

- Höhenweg / Bruggweiherstrasse
- Garten- / Kirchstrasse
- Ziegelei- / Kruppenackerstrasse
- Tösstalstrasse
- Riet- / Rietackerstrasse
- Stationsstrasse
- Risperg- / Rosengartenstrasse
- Unterdorf

4.4.4 Gebiete von öffentlichem Interesse

In Gebieten von öffentlichem Interesse nimmt die Gemeinde eine aktive Rolle in der Entwicklung der Gebiete ein. Zu diesen Gebieten zählen zentral gelegene Flächen, grosse Areale oder solche mit hohem Entwicklungspotenzial. Sie bieten Gelegenheit, die Qualität der Innenentwicklung zu steuern.

Gebiete mit Gesamtplanungen

In den beiden Gebieten Underi Mettle und Risperg initiiert die Gemeinde Gesamtplanungen. Sie stösst die Planungen an und ermittelt die Rahmenbedingungen für die weitere Planung. Dieses Vorgehen ist notwendig, um die Grundeigentümer einzubinden und weil zum jetzigen Zeitpunkt zu viele Unklarheiten bestehen, um die Idee in der Rahmennutzungsplanung zu sichern. Dies betrifft insbesondere die genaue Zuweisung und Abgrenzung der Nutzungszone. Zum jetzigen Zeitpunkt hat die Gemeinde Eschlikon jedoch kein Kontingent für Einzonungen, weshalb die genauen Rahmenbedingungen im Rahmen der Gesamtplanung bestimmt werden müssen.

Gebiete mit Vorgaben zur Entwicklung

In den weiteren Gebieten von öffentlichem Interesse definiert die Gemeinde Planungsziele zur Umsetzung in der Nutzungs- und Sondernutzungsplanung. Dies umfasst insbesondere Vorgaben zu den Wohnformen, Gestaltungsplanpflichten und Vorgaben für qualifizierte Verfahren.

Gebiete zur langfristigen Siedlungsentwicklung

Die Gebiete zur langfristigen Siedlungsentwicklung umfassen die Entwicklungsabsichten für Wohn- und Mischzonen, welche über das bestehende Siedlungsgebiet ausgehen oder eine Nutzungsintensivierung vorsehen.

Underi Mettle

Die Lücke zwischen dem Industriegebiet Riet und Wallenwil soll mittelfristig bis langfristig geschlossen werden. Aufgrund der unterschiedlichen Vorstellungen der Grundeigentümer zur Zukunft ihres Teilbereiches, den verschiedenen Nutzungsansprüchen, die sich aus der Gemeindeentwicklungsstrategie an das Areal ergeben und die unterschiedlichen angrenzenden Nutzungen, die bei einer Entwicklung berücksichtigt werden müssen, soll das Areal mit einer gemeinsamen Vision für die Gesamtentwicklung und über ein qualifiziertes Verfahren geplant und entwickelt werden. In einem ersten Schritt müssen die Grundeigentümer an einen Runden Tisch geholt werden. Im Richtplan sind die Ansprüche über die unterschiedlichen Gebiete dargestellt (Zentrumsgebiet zum Bahnhof hin, Wohnen gegen Westen und Gewerbe im Osten).

Risperg

Auf einem Teil des Rispergs soll mittel- bis langfristig ein neues Wohnquartier entstehen. Die heutige Freihaltezone soll reduziert werden. Das Gebiet zeichnet sich durch die zentrale Lage, der Bahnhofsnähe und somit die mögliche Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs sowie der bestehenden Infrastrukturer-schliessung als optimales Siedlungserweiterungsgebiet aus. Die heutige Freihaltezone soll deshalb reduziert werden. Um die genaue Grenze, die zukünftige Struktur, Dichte und die Verträglichkeit auszuloten, muss eine städtebauliche Studie erarbeitet werden. Ein Teil der Freihaltezone soll jedoch als Naherholungsgebiet erhalten bleiben.

Jöörenacker

Das bestehende Richtplangebiet wird aufgrund der guten Erreichbarkeit und eines guten Abschlusses des Siedlungsrandes westlich und östlich der Büfelderstrasse erweitert. Das Gebiet dient der Nutzung als Wohngebiet, die Erschliessung soll von der Büfelderstrasse erfolgen. Die bestehende Fruchtfolgefleichen im westlichen Gebiet muss im Falle einer Einzonung kompensiert werden.

Sefiweid

Das bestehende Richtplangebiet soll einer Wohnzone zugewiesen werden, damit das Quartier fertig gebaut und erschlossen werden kann. Gegen Norden soll der Siedlungsrand gestaltet werden, damit ein anspruchsvoller Abschluss des Siedlungsgebiets entsteht.

4.4.5 Öffentliche Bauten und Anlagen

Die Planung und Entwicklung öffentlicher Bauten und Anlagen in der Gemeinde Eschlikon ist von zentraler Bedeutung. Dazu gehören Einrichtungen wie Schulhäuser, öffentliche Freiflächen, Kirchen und Pflegeeinrichtungen. Diese Gebäude und Anlagen sollen nicht nur gut sichtbar in die Gemeinde integriert werden, sondern auch durch öffentlich zugängliche Räume und Angebote zur Gemeindeentwicklung beitragen.

Die Gemeinde Eschlikon verfügt über zwei Primarschulen (Blumenau Helmsacker) sowie ein Oberstufenzentrum (Bächelacker). Eine Erweiterung dieser Schulstandorte wird mittelfristig notwendig sein. Dabei sollen vorhandene Reserven, wie die geplante Erweiterung des Standorts Blumenau, genutzt werden. Um den zukünftigen Schulraumbedarf genau zu kalkulieren, wird die Schule in die Planung der grossen Entwicklungsgebiete Bahnhof Süd und Risperg eingebunden.

Im Umfeld der katholischen Bruder Klaus Kirche besteht die Möglichkeit, einen öffentlichen Park zu schaffen. Dieser soll eine hohe Aufenthaltsqualität bieten und als ruhiger Treffpunkt für das umliegende Wohnquartier dienen.

4.4.6 Gemeinschaftsleben

Die Gemeinde Eschlikon fördert ein breites Freizeitangebot, das grösstenteils von Vereinen und gemeinnützigen Trägerschaften bereitgestellt wird. Zusätzlich unterstützt sie temporäre Nutzungen wie saisonale Buvetten, Kunsteisflächen oder Gemeinschaftsgärten, indem sie Genehmigungen erteilt und Infrastruktur bereitstellt.

Freizeitangebote werden partizipativ entwickelt, wobei verschiedene Bevölkerungsgruppen einbezogen werden. Für Jugendliche bietet die Gemeinde besondere Bewilligungskontingente für Veranstaltungen im öffentlichen Raum an.

Auch leerstehende Gewerberäume können temporär genutzt werden. Die Gemeinde schafft rechtliche Rahmenbedingungen für solche Zwischennutzungen und fördert langfristige Mietverträge.

Gemeinnützige Anbieter, die soziale und kulturelle Angebote bereitstellen, werden von der Gemeinde unterstützt, oft durch günstige Mietkonditionen oder die Vermittlung von Flächen.

4.5 Landschaft

4.5.1 Nutzung

Die Gemeinde Eschlikon verfügt über diverse Lebensräume, wobei unterschiedliche Interessen und Bedürfnisse bestehen. Dieser ist der Lebensraum von Flora und Fauna, Produktionsflächen für die Landwirtschaft und Naherholungsgebiete für die Bewohnerinnen und Bewohner. Es werden entsprechende Ziele und Vorgaben für die einzelnen Gebiete formuliert.

4.5.2 Freizeit, Sport und Tourismus

Die Gemeinde Eschlikon bietet den Einwohnenden und Arbeitstätigen eine hochwertige Landschaft in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsgebiet. Für den Ausgleich im Alltag sind Freizeit- und Sporteinrichtungen notwendig, um den Bedürfnissen der Bewohnenden und Arbeitstätigen gerecht zu werden. Das Angebot von Freizeit- und Sportmöglichkeiten in Eschlikon ist bereits gut ausgebaut, es bestehen jedoch Lücken im Angebot für Jugendliche. Dazu sollen zusätzliche Angebote für Arbeitstätige und Einwohnende erstellt werden sowie wird eine Stärkung des Tourismusstandorts angestrebt.

Die Gemeinde prüft zusammen mit der Jugendarbeit eine Umsetzung von diversen Sportangeboten, da die Integration von Kindern und Jugendlichen in das Dorfleben ein zentrales Anliegen der Gemeinde ist. Des Weiteren sollen Joggingrouten in Form einer Finnenbahn im Naherholungsgebiet realisiert werden und

Die Gemeinde will eine aktivere Rolle im Tourismus einnehmen, um den Tourismusstandort zu stärken und eine Vermittlungsrolle zwischen Anbieter, Angebote und Kanton einnehmen.

4.5.3 Biodiversität

Die Gemeinde Eschlikon will die Empfehlungen und Festlegungen der kantonalen Instrumente und Gesetzgebungen umsetzen. Dabei setzt sich die Gemeinde aktiv für die Revitalisierung und die damit verbundenen Offenlegungen von Gewässern ein, die Aufwertung des Siedlungsrand sowie der Erhalt und das Bilden von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

Zudem werden die kantonalen Vernetzungskorridore und Gebiete mit Vorrang Landschaft bei der Planung berücksichtigt und allenfalls werden Hindernisse und Schwachstellen beseitigt.

4.5.4 Baumbestand

Das Landschaftsbild der Gemeinde Eschlikon ist geprägt von verschiedenen (Obst-) Bäumen, Baumgruppen und Baumreihen, weshalb der Erhalt, die Erneuerung und

die Neupflanzung von Bäumen ein wichtiges Element für die zukünftige Entwicklung ist.

4.5.5 Landschafts- und Naturschutzgebiete

Die Gemeinde Eschlikon schützt Gebiete aktiv, um die Artenvielfalt und die natürliche Schönheit zu bewahren. Die Gebiete sollen langfristig erhalten werden.

4.6 Verkehr

4.6.1 Mobilität im Dorf

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

- Umlagerung des motorisierten Individualverkehrs auf den öffentlichen Verkehr;
- Siedlungsverträgliche Bewältigung des MIV;
- Erhöhung der Siedlungsdichte an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen;
- Erhöhung der Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer;
- Erweiterung und Aufwertung des Wegnetzes für den Velo- und Fussverkehr.

Die Gemeinde Eschlikon plant, den Autoverkehr zu reduzieren, indem sie Fuss- und Radwege sowie Freizeit- und Einkaufsangebote verbessert und kürzere Wege schafft. Es werden drei Kategorien von Strassen unterschieden: Hauptverkehrsstrassen, Lokalverbindungsstrassen und Quartiersammelstrassen, welche sich an die entsprechenden VSS-Normen anlehnen. Der Richtplan sieht für die drei Typen HVS, LVS und QSS-Strategien und Massnahmen vor. Für Erschliessungsstrassen wird keine Strategie vorgegeben. Die Strassentypen zeichnen sich durch folgende Merkmale aus:

- Hauptverkehrsstrassen haben einen homogenen Ausbaugrad und weisen hohe Verkehrsmengen auf. Der leichte Zweiradverkehr ist abgetrennt. Sofern möglich, sollten Buslinien auf einer eigenen Fahrspur angeordnet werden, Bushaltestellen gibt es in Haltebuchten. Die Strassen sind getrennt durch eine Mittellinie und es gilt der Grundbegegnungsfall LKW/LKW resp. Bus/Bus.
- Lokalverbindungsstrassen haben einen homogenen Ausbaugrad. Sie weisen reduzierte Verkehrsmengen auf. Leichter Zweiradverkehr ist abgetrennt oder frei und es gibt Haltebuchten für den Bus. Es gibt keine Fahrbahnmarkierung

- und eventuell Velostreifen. Es gilt der Grundbegegnungsfall LKW/PW bei reduzierter Geschwindigkeit.
- Bei Quartiersammelstrassen wird der Ausbaugrad durch die Querschnittsgestaltung festgelegt. Bushaltestellen befinden sich im Fahrbahnbereich. Leichter Zweiradverkehr ist in der Regel frei. Eine Mittellinie ist erwünscht. Es gilt der Grundbegegnungsfall LKW/PW bei reduzierter Geschwindigkeit.
 - Erschliessungsstrassen innerhalb des Siedlungsgebiets sowie Verbindungswege ausserhalb des Siedlungsgebiets (z. B. Zufahrten zu Bauernhöfen und in die Landschaft) sind im kommunalen Richtplan aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung nicht bezeichnet.

Die Bahnhofstrasse ist die Hauptverkehrsachse in Eschlikon und stellt eine wichtige überregionale Verbindung zwischen Wil und dem Zürcher Oberland dar. Die Verkehrsbelastung ist mit einem DTV von Rund 20'000 Fahrzeugen pro Tag erheblich. Im Zentrum steht die Strategie den Verkehr verträglicher zu machen. Der Strassenraum soll aufgewertet, die Lärmbelastung reduziert und die Knoten und Querungen sicherer gestaltet werden, während am Ortsrand landschaftliche Elemente den Übergang von Ausserorts- zu Innerortsstrassen verdeutlichen sollen. Die Sicherheit von Radfahrern auf Hauptstrassen wird durch separate Radstreifen erhöht. Lokalverbindungs- und Quartiersammelstrassen werden verkehrsberuhigt, während landwirtschaftliche Fahrzeuge weiterhin gut durchkommen.

Neue Wohngebiete werden sparsam erschlossen, oft mit zentralen Parkplätzen. Öffentliche Parkplätze werden reguliert, um sie gegenüber Tiefgaragen weniger attraktiv zu machen. Sharing-Angebote und die Infrastruktur für alternative Antriebe, wie Ladestationen für Elektrofahrzeuge, werden gefördert.

Ein Ortsbus wird in Erwägung gezogen, sobald erschwingliche selbstfahrende Fahrzeuge verfügbar sind. Gleichzeitig arbeitet die Gemeinde an einem sicheren und lückenlosen Netz für Fuss- und Radwege, um den Schul- und Wanderverkehr zu erleichtern. Auch die Infrastruktur für Radfahrer, wie sichere Abstellplätze und klare Signalisation an Kreuzungen, wird verbessert, um die Vernetzung innerhalb des Dorfes zu stärken. Mobilitätskonzepte bei Bauprojekten sollen alternative Angebote fördern, um den Autoverkehr weiter zu reduzieren.

4.6.2 Regionaler Verkehr

Im Jahr 2017 arbeiten in Eschlikon rund 1.600 Personen, wobei ein Drittel der Arbeitstätigen in der Gemeinde wohnt und zwei Drittel von ausserhalb zupendeln. Der öffentliche Verkehr ist für etwa die Hälfte der Pendler im Vergleich zum Auto genauso attraktiv. Eschlikon beherbergt über 63 gewerbliche und industrielle Betriebe, die etwa die Hälfte der Arbeitsplätze ausmachen. Diese Unternehmen

schätzen die gute Erreichbarkeit als Wettbewerbsvorteil, doch im Industriegebiet Riet besteht Verbesserungsbedarf bei der Anbindung.

Um den Güter- und Lieferverkehr zu optimieren, plant die Gemeinde eine Ringschliessung, um Staus auf der Hörnlistrasse zu vermeiden und Schulwege sowie landwirtschaftliche Verkehrswege zu entlasten. Zur Reduktion des Durchgangsverkehrs wird eine mögliche Umfahrung in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden geprüft.

Für eine bessere Erreichbarkeit der Unternehmen mit dem öffentlichen Verkehr siedelt die Gemeinde grössere Betriebe bevorzugt in Bahnhofsnähe oder in der Nähe von Bushaltestellen an. Verbesserungen im öffentlichen Verkehr, wie eine höhere Taktfrequenz bei Bussen und Bahnen sowie eine Aufwertung der Bahnhaltstelle Eschlikon, sollen ebenfalls den Komfort für Pendler erhöhen. Zudem arbeitet die Gemeinde mit Unternehmen an Mobilitätskonzepten, um den Autoverkehr zu reduzieren und die vorhandene Infrastruktur effizienter zu nutzen, beispielsweise durch Parkplatzbewirtschaftung, Carsharing oder gemeinsame Parklösungen.

4.7 Technische Infrastruktur

4.7.1 Versorgung

Die Gemeinde Eschlikon versorgt neue Gebiete mit Wasser und Energie, wobei die öffentliche Wasserversorgung höchste Priorität hat. Es gibt drei Grundwasserschutzzonen (teilweise noch provisorisch), die zum Schutz der Grundwasservorkommen nach dem Gewässerschutzgesetz ausgewiesen sind.

Bei der Energieversorgung steht der ressourcensparende Einsatz im Einklang mit der kantonalen Energiestrategie und der Energiestrategie 2050 des Bundes im Fokus. Die Gemeinde achtet auf die effiziente Nutzung und ressourcenschonende Erzeugung von Energie, insbesondere bei der Wärmeversorgung. Dabei wird auf erneuerbare Energiequellen, Abwärmenutzung und den vorbildhaften Einsatz von Energie in öffentlichen Bauten gesetzt. Potenziale bestehen in der Nutzung erneuerbarer Energien und Erdgas sowie in der effizienten Energienutzung in Industrie und Gewerbe. Weitere Ausführungen zur (Energie-) Versorgung sind im Energieleitplan enthalten.

4.7.2 Entsorgung

Die Gemeinde Eschlikon ist für die Entsorgung von Abwasser und Abfall verantwortlich. Der kantonale Richtplan fordert die Vermeidung von Fremdwasser in der Kanalisation und die Versickerung von Meteorwasser. Das Abwassernetz wird entsprechend entlastet, indem bei Bauprojekten Flächen entsiegelt werden, um die Versickerungsmöglichkeiten zu verbessern. Für die Abfallentsorgung gibt es ein breites Angebot, jedoch besteht Handlungsbedarf bei der Sicherung von Entsorgungsflächen in neu zu erschliessenden Gebieten. Es wird gezielt die Umsetzung des Konzepts für Unterflurcontainer verfolgt.

5 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

5.1 Bund

5.1.1 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 (Grundeigentümergegespräche, 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 13 | SZ 7 - SZ 11).
- Siedlungstrennung und -gliederung:
 - Klare Abgrenzung des Siedlungsgebietes (vgl. SN 25)
 - Gestaltung der Siedlungsränder (vgl. SN 28)
 - Erhalt und Aufwertung der gliedernden Landschaftselemente wie Bachläufe oder ortstypische Kulturlandschaften (vgl. L 10)

Schutz der natürlichen Lebensgrundlage

- Die Gewässer werden aufgewertet (vgl. L 10).
- Die Lebensraumvernetzung wird durch intakte lineare Landschaftselemente und eine vielfältige Kulturlandschaft gefördert (vgl. L 3, L 4).
- Die geschützten Natur- und Landschaftsgebiete bleiben erhalten (vgl. L3 und Kap. 5 RP-Text).
- Die Hecken, Feld- und Ufergehölze, Bäume und Puffergebiete bleiben geschützt (vgl. Kap. 5.3 und 5.4 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 5 - 10 und SN 33).

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 5).
- Das übergeordnete und kommunale Fuss- und Velowegnetz wird durch einzelne Massnahmen sicherer, attraktiver und dichter (vgl. V10 und 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.

5.1.2 Anforderungen des übrigen Bundesrechts

Sachplan Fruchtfolgeflächen

Die Fruchtfolgeflächen (FFF) wurden berücksichtigt. Es sind keine Einzonungen in Bereichen mit Fruchtfolgeflächen vorgesehen. Richtplangebiete überlagern in Teilen Fruchtfolgeflächen, soweit möglich werden bestehende Richtplangebiete verlagert (Bächelacker zu Risperg)

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.

Gewässerschutzgesetz

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

Lärmschutzverordnung

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

5.2 Kanton Thurgau

5.2.1 Planungs- und Baugesetz (PBG)

Zu den in § 14 PBG geforderten Inhalten wurden Aussagen im Richtplan gemacht. Ebenfalls berücksichtigt wurde der kantonale Richtplan (vgl. Kap. 3.2).

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

Mehrwertabgabe

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

5.2.2 Kantonaler Richtplan

1. Siedlung

Bauzonen und künftige Baugebiete (1.1)

Die Gemeinde Eschlikon wird dem kompakten Siedlungsraum regionale Zentren zugeteilt. Diesen Gemeinden wird für die nächsten Jahre ein gewisses Wachstum prognostiziert. Das Faktenblatt sieht für die WMZ-Zonen in Eschlikon bis 2037 eine Auslastung von 99% vor. Längerfristig soll die Entwicklung besonders durch die Innenentwicklung aufgefangen werden. Mit dem Richtplanhorizont 2045 müssen aber Strategien aufgezeigt werden, welche das Wachstum darüber hinaus auffangen können. Für Nutzungen im Arbeitsplatzbereich und für öffentliche Bedürfnisse wird im Einzelfall der Bedarf aufgrund von konkreten Projekten freigegeben.

Die Anpassungen am Siedlungsgebiet werden in der Richtplanänderungstabelle und im Übersichtsplan Richtplanänderungen dargestellt.

Kapazitätsnachweis

Der kantonale Richtplan sieht für jeden Raumtyp eine bestimmte Nutzerdichte (Raumnutzer pro Hektare; RN/ha¹) als Mindestanforderung vor. Mit 59 RN/ha unterschreitet Eschlikon die minimalen Dichteanforderungen von 60 RN/ha leicht.

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

In der Gemeinde Eschlikon existieren einige Baulücken sowie verschiedene Gebiete mit Innenentwicklungspotenzial (vgl. Strategieplan Innenentwicklung | Richtplan Potentialgebiete). Die Gemeinde ist bestrebt, die Vorgaben der übergeordneten Planungen umzusetzen und die Siedlungsentwicklung im Bestand, mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln zu fördern. Im Richtplan werden konkrete Entwicklungsvorstellungen für die Potentialgebiete formuliert. Durch die Zuweisung einer Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan sollen die Gebiete bodensparend und dicht bebaut werden. Mit diesen Potenzialen und Massnahmen sollten bis 2030 die 60 RN/ha erreicht werden. Der Bedarf bei Neueinzonungen muss bei der Revision der Zonenplanung berechnet werden.

Verfügbarkeit der unbebauten Grundstücke

Bei Arealen im Privatbesitz ist es schwierig, die Verfügbarkeit des Baulandes sicherzustellen. Die unbebauten Parzellen befinden sich innerhalb des Siedlungskörpers, weshalb eine Auszonung nicht zweckmässig wäre. Ansonsten gibt es keine griffigen Instrumente, um die Verfügbarkeit sicherzustellen. Alle unbebauten grösseren Baugebiete wurden mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Damit kann

¹ Die Raumnutzer sind die Summe der Bevölkerung und der Beschäftigung (Vollzeitäquivalente).

die Gemeinde auf die Entwicklung der Gebiete inhaltlich und zeitlich Einfluss nehmen.

Abgrenzung des Siedlungsgebietes (1.1)

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

Siedlungsentwicklung gegen innen (1.3)

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

2. Landschaft

Landwirtschaftsgebiete und Fruchtfolgeflächen (2.2)

vgl. Kap. 5.1.2 «Sachplan Fruchtfolgeflächen»

Gebiete mit Vorrang Landschaft (2.3)

Die Gebiete mit Vorrang Landschaft sind im kommunalen Richtplan berücksichtigt und als Landschaftsschutzgebiete bezeichnet.

Naturschutzgebiete (2.4)

Das im kantonalen Richtplan bezeichnete Naturschutzgebiet (Chalberweid-Weiher) wird mit der Ausscheidung eines entsprechenden Schutzgebiets im kommunalen Richtplan gesichert. In derselben Art wird der Uferbereich des Ziegeleiweiher geschützt.

Gebiete mit Vernetzungsfunktion (2.5)

Eschlikon verfügt gemäss kantonalem Richtplan über Gebiete mit Vernetzungsfunktion. Mit der Revitalisierung von Gewässern (vgl. L 10), der Förderung einer vielfältigen Kulturlandschaft (vgl. L 2 - 6) und der Ausscheidung von Gebieten mit Landschaftsschutzgebieten wird den Vorgaben nach einer besseren Vernetzung angemessen Rechnung getragen.

5.3 Agglomeration Regio Wil

5.3.1 Agglomerationsprogramm 3. und 4. Generation

Die Gemeinde Eschlikon gehört zu den Umfeldgemeinden des Agglomerationsprogramms Wil. Der Umgang mit den Massnahmen des Agglomerationsprogramms wird in Kap. 3.3 dargelegt.

6 Interessensabwägung

6.1 Richtplangebiete

Die Gemeinde Eschlikon kann gemäss kantonalem Richtplan insgesamt 5.6 ha Richtplangebiete WMZ ausweisen. Das bestehende Richtplangebiet wird im Gebiet Braatewääg/ Friesler und Breitholz reduziert werden, da eine Entwicklung in diesen Gebieten erst im Jahr 2040+ in Betracht gezogen wird. In den Gebieten Herdern und Sefiweid ist der Bedarf einer Bauzone zurzeit nicht gegeben und werden deshalb an die Reduktion in der Rahmennutzungsplanung angepasst. Im Gebiet Ehrmerk hat der Gemeinderat sich gegen eine weitere Entwicklung entschieden.

Neu werden die Richtplangebiete im Jöörenacker (1.12 ha und 0.36 ha) der Wohn-, Misch- und Zentrumszone zugewiesen und erweitern das bestehende Richtplangebiet. Folgende Richtplangebiete stehen der Gemeinde Eschlikon danach zur Verfügung.

Richtplangebiet	Status	Fläche
Underi Mettle	Bestehend	25'691 m ²
Sefiweid	Bestehend	5'071 m ²
Jöörenacker	Bestehend	3'176 m ²
Blumenau	Bestehend	7'200 m ²
Jöörenacker (R5)	Neu	11'206 m ²
Jöörenacker (R6)	Neu	3'656 m ²
		<u>56'000 m²</u>

Die Gemeinde Eschlikon verfügt über ein Richtplangebiet gemäss kommunalen Richtplan vom Jahr 2003 von ca. 7.1 ha. Im Anhang 1 des kantonalen Richtplans wurde für die Gemeinde Eschlikon kein Anpassungsbedarf der WMZ vorgesehen, was ein offensichtlicher Fehler ist und in der Ortsplanungsrevision korrigiert wird.

Abb. 24 Übersichtsplan Richtplanänderungen



6.2 Interessensabwägung

Aufgabe der Raumplanung ist es, die richtigen bzw. am besten geeigneten Standorte zur Abdeckung der räumlichen Bedürfnisse zu finden. Dies ist anspruchsvoll, denn der Boden ist begrenzt und die räumlichen Bedürfnisse sind vielfältig. Diesen Herausforderungen muss sich die Raumplanung stellen und es gilt, im Spannungsfeld der sich teilweise zuwiderlaufenden Interessen die optimale Lösung zu finden. Wenn die Nutzungsplanung überarbeitet wird, hat dies Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt. Für eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens und für eine geordnete Besiedlung des Landes ist es notwendig, die verschiedenen und häufig gegensätzlichen Ziele und Interessen (z.B. Innenentwicklung und Ortsbildschutz) zu gewichten. Mit der Interessenabwägung können die Behörden ihr Ermessen gesetzeskonform ausüben und den verfügbaren Spielraum sinnvoll nutzen. Die Ziele und Grundsätze des RPG (Art. 1 und 3 RPG) bilden dabei die Grundlage für die Interessenabwägung.

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

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

Der Prozess der Interessenabwägung erfolgt dabei in drei Schritten:

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

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

6.2.1 Ermittlung der relevanten Interessen

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche Interessen für die vorliegende Planung relevant sind:

Untersuchte Interessen	relevant
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	X
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)	
Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 RPG)	X
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft)	X
Gewährleistung der Gesamtverteidigung (Art. 1 RPG)	
Förderung der Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie des gesellschaftlichen Zusammenhalts (Art. 1 RPG)	
Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG) und Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG, Art. 13 RPG)	X
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	X
Freihaltung und öffentlicher Zugang See- und Flussufer (Art. 3 RPG)	
Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 RPG)	X
Erfüllung der Waldfunktion (Art. 3 RPG)	
ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	X
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG; Luftverschmutzung, Lärm, Erschütterungen, Licht, nicht-ionisierende Strahlung, belastete Standorte, Störfallvorsorge)	X

Untersuchte Interessen	relevant
Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)	
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	X
Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 RPG)	X
Weitere Bundesinteressen - Lärmschutzverordnung (LSV)	X
Kantonaler Richtplan	X
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf, Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsгарantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	X
Interessen der Grundeigentümerschaft Projektanten (Mehrausnutzung, Eigentumsгарantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)	X

6.2.2 Bewertung der Relevanz

Die vorgängig ermittelten Interessen werden nachfolgend gewichtet und entsprechend in eine Rangfolge geordnet (je weiter oben, desto wichtiger):

Rangfolge	Untersuchte Interessen
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
1	Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG) und Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG, Art. 13 RPG)
1	Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 RPG)
2	Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 RPG)
2	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft)
2	Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG; Luftverschmutzung, Lärm, Erschütterungen, Licht, nicht-ionisierende Strahlung, belastete Standorte, Störfallvorsorge)
2	Kantonaler Richtplan
2	Lärmschutzverordnung

Rangfolge	Untersuchte Interessen
2	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)
2	ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)
3	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf, Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)
3	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)
3	Interessen der Grundeigentümerschaft Projektanten (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)

Die Bewertung der Relevanz erfolgt aufgrund von Wertmassstäben, welche der Gesetzgeber vorgibt, sowie aufgrund der Auswirkungen auf Raum und Umwelt (Präjudizwirkung; Schadenswirkung; finanzielle Aspekte; Möglichkeit, eine Massnahme rückgängig zu machen).

Bei den Interessen im 1. Rang handelt es sich um Interessen, welche durch die vorliegende Planung am stärksten betroffen sind (positiv und negativ) sowie bundesrechtlich verankert sind. Dazu zählen hauptsächlich die Grundlagen aus Artikel 1, 3 und 4 des Raumplanungsgesetzes.

Bei den Interessen im 2. Rang handelt es sich um Interessen, welche durch die vorliegende Planung weniger stark betroffen sind, jedoch immer noch auf nationaler Stufe geregelt sind. Zusätzlich sind auch die Interessen der Anstösser, Grundeigentümer und Projektanten so wie der kantonale Richtplan auf dieser Stufe bewertet. Bei den Interessen im 3. Rang handelt es sich um Interessen, welche durch die vorliegende Planung berücksichtigt werden, aber für die Interessenabwägung aus raumplanerischer Sicht für dieses Thema weniger hoch gewichtet werden.

6.2.3 Auswirkungen auf die ermittelten Interessen

Nachfolgend werden im Rahmen der Interessenabwägung die relevanten betroffenen Interessen beurteilt und abgewogen. [Interessen gemäss Abschnitt 0 in Tabelle kopieren und Beurteilung ergänzen.]

Ermittelte Interessen	Beurteilung
Haushälterischer Umgang mit Boden (Art. 1 RPG)	Bund, Kantone und Gemeinden müssen dafür sorgen, dass mit dem Boden haushälterisch umgegangen wird. Mit einer gesamtheitlichen Entwicklung der Richtplangebiete im Rahmen eines Gestaltungsplans kann eine hohe Dichte bei gleichzeitig tiefem Landverbrauch für Erschliessungsflächen erreicht werden.

Ermittelte Interessen

Beurteilung

Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG)

Das Raumplanungsgesetz gibt Bund, Kantonen und Gemeinden den Auftrag, mit Massnahmen der Raumplanung Bestrebungen zu unterstützen, die eine ausreichende Versorgungsbasis des Landes sichern (Art. 1 Abs. 2 lit. d RPG).

Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG, Art. 13 RPG)

Der Sachplan Fruchtfolgeflächen hat zum Ziel, einen Verlust der qualitativ besten ackerbaulichen Böden zu verhindern. Diese Böden sind aufgrund ihrer Lage und Topografie sowohl gut geeignet für die Siedlungsentwicklung als auch von zentraler Bedeutung für die Ernährungssicherung in Zeiten schwerer Mangellagen. Da aufgrund der lang andauernden Bildung von Böden Schäden daran irreversibel sind, ist ein sorgsamer Umgang mit dem Kulturland, insbesondere den FFF, ein Erfordernis der heutigen Zeit. Aufgrund der fast über die gesamte landwirtschaftliche Fläche der Gemeinde Eschlikon vorhandenen Fruchtfolgeflächen, sind keine geeigneten Flächen für Richtplangebiete und somit künftige Siedlungserweiterungen vorhanden, die nicht als Fruchtfolgeflächen erfasst sind. Durch geeignete Massnahmen kann die notwendige Beanspruchung von FFF andernorts kompensiert werden.

Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 RPG)

Die Planungsbehörde hat die Aufgabe, die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planung zu informieren und dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung in geeigneter Weise mitwirken kann.

Die Bevölkerung von Eschlikon und den umliegenden Gemeinden wurden über die Ortsplanung laufend informiert und konnten entsprechend mitwirken. Eingaben aus der Mitwirkung wurden in den nachfolgenden Planungsschritten berücksichtigt.

Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 RPG)

Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden, in diesem Fall Kanton und Gemeinde, muss auf den Erhalt der Landschaft und Erholungsräume achten.

Im Rahmen einer allfälligen Einzonung der Richtplangebiete kann die Gemeinde durch eine Gestaltungsplanpflicht Einfluss nehmen auf die Gestaltung des Siedlungsrandes. Im kommunalen Richtplan ist dieses Thema bereits umgesetzt.

Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft)

Bund, Kantone und Gemeinden müssen durch Massnahmen der Raumplanung den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft unterstützen.

Im Rahmen einer allfälligen Einzonung der Richtplangebiete kann die Gemeinde durch eine Gestaltungsplanpflicht Einfluss nehmen auf die Gestaltung des Übergangs zum Nichtbaugebiet sowie die Anordnung von Grünflächen in einer geplanten Überbauung.

Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG; Luftverschmutzung, Lärm, Erschütterungen, Licht, nicht-ionisierende Strahlung, belastete Standorte, Störfallvorsorge)

Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden, in diesem Fall Kanton und Gemeinde, sorgen dafür, dass Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.

Im Rahmen einer allfälligen Einzonung der Richtplangebiete kann die Gemeinde durch eine Gestaltungsplanpflicht Einfluss nehmen und damit die benachbarten Wohngebiete vor schädlichen / lästigen Einwirkungen schützen.

Ermittelte Interessen	Beurteilung
Kantonaler Richtplan	Im kantonalen Richtplan sind die Kapitel Siedlungsgebiet (1.1), Landwirtschaftsgebiete (2.2) und Boden (2.8) betroffen. Im Gebiet «Jöörenacker» wird das Siedlungsgebiet an zentraler Lage beim Mitteldorf vergrössert, womit der Vorgabe der Innenentwicklung an zentraler Lage und bei guter Erschliessung mit öffentlichem Verkehr Rechnung getragen wird.
Lärmschutzverordnung	Neue Wohnzonen dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Vor einer Einzonung muss aufgezeigt werden, dass alle Vorschriften der Lärmschutzverordnung eingehalten werden, was bei beiden neuen Richtplangebieten möglich sein wird.
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden muss dafür sorgen, dass sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen. Die Einordnung in die Landschaft kann durch die Gestaltungsplanpflicht sowie durch das Durchführen von qualifizierten Verfahren (z. B. Architekturwettbewerben) erreicht werden. Damit kann sichergestellt werden, dass ein verträglicher Übergang von der Siedlung zur Landschaft entsteht.
ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden muss dafür sorgen, dass Wohn- und Arbeitsgebiete schweremässig an Orten mit angemessener ÖV-Erschliessung erstellt werden. Das Gebiet «Jöörenacker» liegt in den ÖV-Güteklassen D. Sie sind damit innerhalb von maximal 300 m ab der nächstgelegenen Bushaltestelle zu Fuss erreichbar und genügend erschlossen ohne zusätzliche Massnahmen.
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrverkehr, Wohnhygiene, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	Durch die überlagernde Gestaltungsplanpflicht kann die Gemeinde beim Wohngebiet sehr gut Einfluss nehmen und damit die benachbarten Wohngebiete vor schädlichen / lästigen Einwirkungen schützen.
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden müssen dafür sorgen, dass Siedlungen einen angemessenen Freiraum aufweisen mit Grünflächen und Bäumen. Durch die vorgesehene überlagerte Gestaltungsplanpflicht kann die Gemeinde beim Wohngebiet sehr gut Einfluss nehmen auf die Gestaltung der Bebauung und damit der Grünflächen.
Interessen der Grundeigentümerschaft / Projektanten (Mehrausnutzung, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)	Die verschiedenen Interessen der Grundeigentümer respektive der Projektanten sowie der Anstösserinnen und Anstösser werden je nach Thema in verschiedenen übergeordneten Gesetzen und Verordnungen geregelt. Dazu zählen beispielsweise die Bundesverfassung und das Planungs- und Baugesetz. Die übergeordneten gesetzlichen Grundlagen sind einzuhalten.

6.2.4 Abwägung

Alternativen und Varianten

Bei der Auswahl der Richtplangebiete wurde lediglich eine andere Variante geprüft, da die Gemeinde Eschlikon sich zurzeit nur noch in zwei Richtungen entwickeln will.

Rechtskräftige Richtplangebiete Friesler / Braateweg / Breitholz

Aufgrund der Vorgaben des Agglomerationsprogramms bezüglich der ÖV-Erschliessung (mind. Güteklasse D), welche im Gebiet nicht erfüllt wird, sind zukünftige Einzonungen nur bei einer Verbesserung der ÖV-Anbindung möglich. Das Gebiet würde sich grundsätzlich für eine kleinere Überbauung eignen, liegt jedoch am Siedlungsrand, wo aus raumplanerischer Sicht die Realisierung einer hohen Dichte (wie für Einzonungen gefordert) eher problematisch ist. Weshalb die Richtplangebiete an dieser Stelle reduziert werden. Eine Entwicklung in diesen Gebieten wird in der nächsten Ortsplanungsrevision geprüft.

6.2.5 Fazit

Bei einer allfälligen Einzonung bei einer nächsten Revision der Nutzungsplanung müssen bei allen festgelegten Richtplangebieten noch mehrere wichtige Punkte beachtet werden. Aufgrund ihrer Lage teilweise am Siedlungsrand und teilweise auf Furchtfolgefleichen müssen vor einer Einzonung des Gebiets gewisse Anforderungen erfüllt werden. Diese beinhalten eine Gestaltungsplanpflicht mit Vorgaben bezüglich Dichte, maximaler Gebäudehöhe, Freiräume und Siedlungsrandgestaltung sowie dem Umgang mit dem Ortsbildschutz. Weiter wäre es wünschenswert, ein qualifiziertes Verfahren durchzuführen (z. B. Wettbewerb, Studienauftrag). Der Gemeinderat erachtet die Festsetzung der Richtplangebiete WMZ an den gewählten Standorten als am besten geeignet.

7 Verfahren

7.1 Vorprüfung

7.1.1 Kantonales Verfahren

Freigabe

Der Gemeinderat Eschlikon hat die Richt- und Rahmennutzungsplanung am 10. September 2020 beschlossen und die Freigabe zur kantonalen Vorprüfung gegeben.

Eingabe

Die Richt- und Rahmennutzungsplanung wurde dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Das Ergebnis der Prüfung wurde mit dem Schreiben vom 06. Oktober 2021 eröffnet. Die Auswertung und die Umsetzung in der Planung sind in der Tabelle in der Beilage 1 ersichtlich.

7.2 Information und Mitwirkung

7.2.1 Information und Einbindung Öffentlichkeit

Echoräume mit Interessierten, Interessensvertretern und einer Testgruppe

Die breite Bevölkerung sowie Interessensvertretende wurden im Rahmen von zwei öffentlichen «Echoräumen» (16. Februar 2019 und 7. Dezember 2019) über die räumliche Entwicklungsstrategie informiert. Die Teilnehmenden erhielten die Möglichkeit, Grundsätze zu diskutieren und Schwerpunkte zu setzen.

Eine nach dem Zufallsprinzip zusammengestellte «Testgruppe» mit ca. acht Personen erhielt auf Einladung ebenfalls in zwei «Echoräumen» (24. April 2019 und 27. November 2019) die Möglichkeit, den weiterentwickelten Stand der Planung zu reflektieren.

Des Weiteren wurde die Öffentlichkeit am 19. August 2021 über die Richtplanung orientiert.

Umfragen und Interviews

Die Interessen und Bedürfnisse der Bevölkerung und Wirtschaft wurde im Rahmen verschiedener Befragungen abgeholt:

- Befragung von Eltern mit Kindern im schulpflichtigen Alter.
- Befragung der Unternehmen in Eschlikon
- Befragung von Grundeigentümern in den Gebieten um den Bahnhof
- Befragung von Landwirtschaftsbetrieben
- Einzelinterviews mit Anbietern von Freizeit und Erholung

7.3 Rechtsverfahren

Vernehmlassung

Interessierte Personen konnten bis 31. Oktober 2021 ihre Eingabe zum kommunalen Richtplan dem Gemeinderat schriftlich einreichen. Die Eingaben wurden geprüft und so weit zweckmässig bei der Schlussvereinigung berücksichtigt.

Die Auswertung der Eingaben und die daraus erfolgten Anpassungen sind im separaten Mitwirkungsbericht (vgl. Beilage 2) ersichtlich.

Kontaktstunden

Während der öffentlichen Auflage der Rahmennutzungsplanung konnte sich die Bevölkerung am 18. September 2021 bei der Gemeinde im Rahmen einer Kontaktstunde informieren.

Freigabe

Der Gemeinderat hat die neue Richtplanung, bestehend aus Teil Siedlung und Landschaft sowie Verkehr und Infrastruktur, an der Sitzung vom 26.06.2025 verabschiedet und für das Rechtsverfahren freigegeben.

Öffentliche Bekanntmachung

Die Richtplanung wurde gestützt auf §28 PBG vom 15.08.2025 bis 03.09.2025 während 20 Tagen öffentlich bekanntgemacht. Die öffentliche Bekanntmachung wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. ... vom ... publiziert.

Einwendungen

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

- ...
- ...

Beschlussfassung

Der Gemeinderat hat die neue Richtplanung, bestehend aus Teil Siedlung und Landschaft sowie Verkehr und Infrastruktur, an der Sitzung vom mm.dd.2025 beschlossen.

Genehmigung

Die Richtplanung wurde im Anschluss vom Gemeinderat dem Departement für Bau und Umwelt zur Genehmigung eingereicht.

Beilage

Gemeinde Eschlikon

Richtplanung

Planungsbericht

-
- B1 Auswertung Vorprüfung
 - B2 Mitwirkungsbericht
 - B3 Richtplanänderungstabelle
 - B4 Übersichtsplan Richtplanänderungen

Impressum

Gemeinde Eschlikon

Richtplanung

Planungsbericht

ERR AG

Teufener Strasse 19

9001 St. Gallen

T: +41 71 227 62 62

www.err.ch

Projektleitung

Hanspeter Woodtli

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU

Silas Odermatt

BSc FH in Raum-, Verkehrs- und Städteplanung

Fachbearbeitung

Nicolas Faust

BSc ZFH in Verkehrssysteme