
Planungsbericht

18. Juni 2025

Auflage

Ortsplanung Rahmennutzungsplanung

Zimraum
Raum + Gesellschaft

Strittmatter Partner AG

 **ERR**

Inhaltsverzeichnis

Gemeinde Eschlikon

Rahmennutzungsplanung

Planungsbericht

1	Ausgangslage	3
1.1	Sachverhalt	3
1.2	Planungsorganisation	5
2	Grundlagen	6
2.1	Planungsgrundlagen	6
2.2	Kantonale Grundlagen	7
2.3	Agglomerationsprogramm Wil, 3. und 4. Generation	15
2.4	GIS-Analyse	18
3	Erläuterung Rahmennutzungsplanung	21
3.1	Vorgehen	21
3.2	Baureglement	21
3.3	Zonenplan	26
3.4	Mehrwertabgabe	55
3.5	Fruchtfolgefläche	56
4	Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht	57
4.1	Bund	57
4.2	Kanton Thurgau	59
5	Interessenabwägung	60
5.1	Einzonungen mit Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen	60
6	Verfahren	77
6.1	Vorprüfung	77
6.2	Information und Mitwirkung	77
6.3	Rechtsverfahren	77
	Beilagen	79
	Impressum	80

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.).

1.1.2 Geänderte Verhältnisse

Übersicht

Die gesetzlichen Grundlagen für die kommunale Richt- und Rahmennutzungsplanung haben sich in den letzten Jahren stark verändert. Sowohl das revidierte, eidgenössischen 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.

1.1.3 Sofortige Anpassung Rahmennutzungsplanung

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

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

1.1.4 Revision Kommunale Richtplanung

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

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

1.1.5 Revision Rahmennutzungsplanung

Basierend auf der überarbeiteten kommunalen Richtplanung wurde der Zonenplan im Jahr 2022 umfassend überprüft sowie das Baureglement punktuell ergänzt. Dabei sollen vor allem auch Erfahrungen aus der Anwendung des Baureglements 2017 berücksichtigt werden. Die entsprechenden Begründungen können den Erläuterungen entnommen werden.

1.1.6 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 2023 TG-Themenatlas). Eschlikon grenzt an die Gemeinden Bichelsee-Balterswil, Wängi, Münchwilen, Sirnach und Fischingen.

1.2 Planungsorganisation

1.2.1 Entwicklungsteam

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

1.2.2 Struktur Planungsbericht

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

2 Grundlagen

2.1 Planungsgrundlagen

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

Kanton Thurgau

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

Agglomeration Wil

- Agglomerationsprogramm Wil, 3. und 4. Generation

GIS-Analyse

- Dichte
- Gebäudealter
- Bevölkerungsstruktur

Gemeinde Eschlikon

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

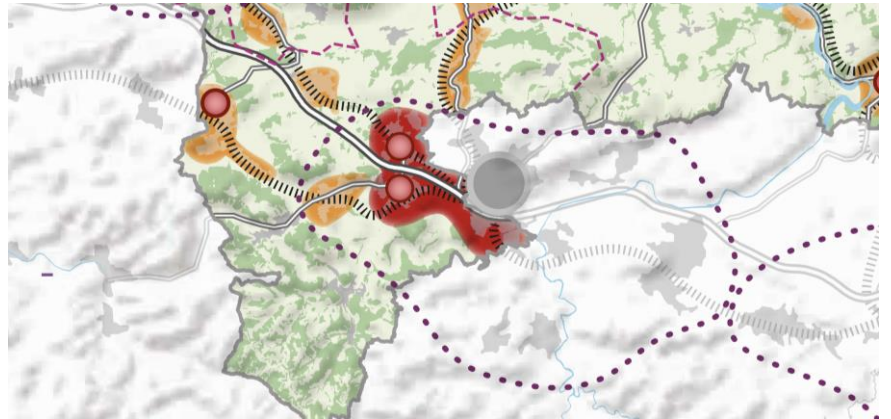
2.2 Kantonale Grundlagen

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

2.2.1 Raumkonzept: Zukunftsbild Thurgau (KRP 0)

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

Abb. 1 Ausschnitt Raumkonzept KRP
Stand November 2024; ohne Massstab



Das Raumkonzept Thurgau unterscheidet zwischen den drei Raumtypen:

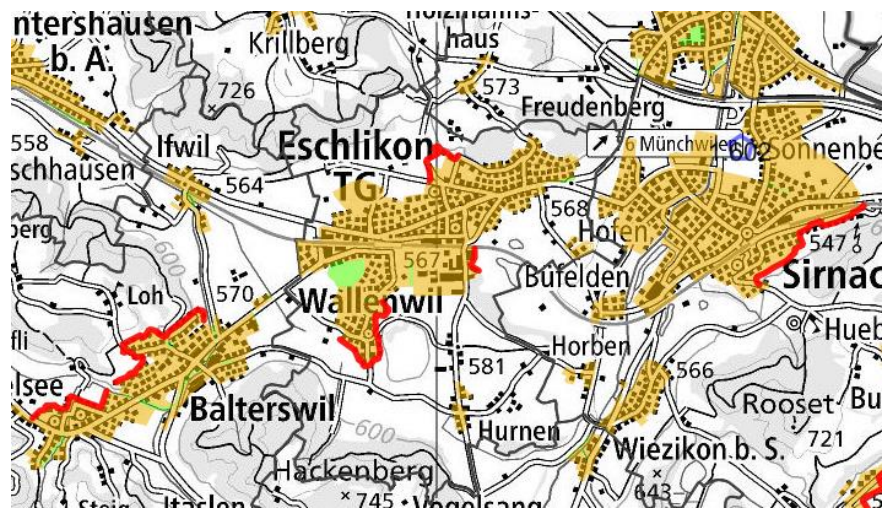
- «urbaner Raum»,
- «kompakter Siedlungsraum» und
- «Kulturlandschaft».

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.

2.2.2 Siedlung (KRP 1)

Siedlungsgebiet (KRP 1.1)

Abb. 2 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. 2):

- im Süden von Wallenwil
- Östlich Industriegebiet Riet
- 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. 3 Ausschnitt und SBL KRP (rot) und SBL AP 4 (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 Dichtetypen mit spezifischen Mindestdichten definiert. Die Gemeinden zeigen im Rahmen ihrer Ortsplanungen (kommunaler Richtplan, Zonenplan, Baureglement) auf, wie die Dichten gemäss Festsetzung 1.2 A erreicht werden können. In den Arbeitszonen und in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sorgen die Gemeinden für eine effiziente Nutzung des Baulands (mehrgeschossiges 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.

Wirtschaft (KRP 1.6)

In der Gemeinde Eschlikon wird kein Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten ausgewiesen, jedoch befindet sich das Gebiet Wil West in unmittelbarer Nähe und wird als Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten festgelegt. Die Entwicklung erfolgt über eine kantonale Nutzungszone. In Wil West soll ein interkantonaler Arbeitsschwerpunkt entstehen, welcher das Schlüsselprojekt im Agglomerationsprogramm Wil darstellt.

Weiter gibt es im kantonalen Richtplan ein Kontingent für die Ansiedlung von Neubetrieben sowie für die Erweiterung von bestehenden Bauzonen von bestehenden Betrieben. Für eine Neuansiedlung oder Erweiterung müssen verschiedene Voraussetzungen (Vorprojekt, keine verfügbaren Flächen in der Region, max. 2'000 m² bei Erweiterungen) erfüllt sein.

Kulturdenkmäler (KRP 1.10)

Im kantonalen Richtplan sind die historischen Dorfkern 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

Abb. 4 Ausschnitt historische Verkehrswege KRP
(Stand November 2024; ohne Massstab)



Nationale Bedeutung

- Verlauf mit viel Substanz
- Verlauf mit Substanz

(Stand 2012) und nach erfolgter Behandlung der Einsprachen sollen wenige Bauten aus dem Schutz entlassen und einige neu in den Schutz überführt werden.

Historische Verkehrswege (KRP 1.10)

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

Archäologische Fundstellen (KRP 1.10)

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

Naturgefahren (KRP 1.11)

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

2.2.3 Landschaft (KRP 2)

Landwirtschaftsgebiete und Fruchtfolgeflächen (KRP 2.2)

Das ackerfähige Land sowie das Kulturland, insbesondere die Fruchtfolgeflächen (FFF) gemäss dem «Sachplan Fruchtfolgeflächen», ist zu erhalten. Eine Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen ist nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig und bedingen einer umfassenden Interessenabwägung. 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 der ersten Priorität sind Auszonungen von Böden mit FFF-Qualität sowie fachgerechte Aufwertungen und Rekultivierungen, in zweiter Priorität sind Neuerhebungen von FFF. Die Bedürfnisse des ökologischen Ausgleichs und der Vernetzung von Biotopen sind zu berücksichtigen. Folgende Vorhaben, welche FFF beanspruchen, sind zu kompensieren:

- Einzonungen (Bagatellschwelle: 3'000 m²), ausgenommen sind Einzonungen für Deponien;
- Realisierung von kantonalen und kommunalen Strassenbauprojekten (Bagatellschwelle: 3'000 m²), ausgenommen sind Vorhaben für den Langsamverkehr.

Gebiete mit Vorrang Landschaft (KRP 2.3)

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

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



Naturschutzgebiete (KRP 2.4)

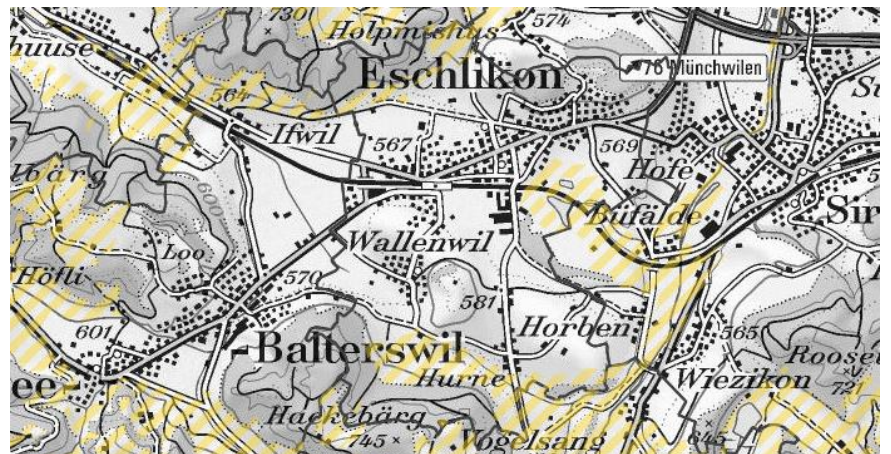
Die in Eschlikon liegenden Naturschutzgebiete sind als Naturschutzzone (Ns) im Zonenplan 2017 gesichert.

Abb. 6 Ausschnitt Naturschutzgebiete KRP (Stand 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. 7 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 grundeigentümerverbindlichen Gewässerräume erarbeiten.

Geotope (KRP 2.10)

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

In Eschlikon sind derzeit zwei Geotope von lokaler Bedeutung im Schutzplan geschützt.

2.2.4 Verkehr (KRP 3)

Motorisierter Individualverkehr (KRP 3.2)

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

- Verbesserung der Verkehrssicherheit
- Sicherstellen der Funktionsfähigkeit
- Entlastung der historischen und dicht besiedelten 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. 8 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.

2.2.5 Langsamverkehrskonzept Kanton Thurgau (6. Dezember 2017)

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

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

2.3 Agglomerationsprogramm Wil, 3. und 4. Generation

2.3.1 Generelle Massnahmen

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

Neben Gemeindespezifischen Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur werden auch Ziele zur Siedlungsentwicklung gemacht. Diese decken

sich grundsätzlich mit dem kantonalen Richtplan. Für Neueinzonungen wird eine Mindestdichte von 60 E/ha angestrebt.

Im Agglomerationsprogramm Wil der 4. Generation werden für Neueinzonungen eine Mindestdichte von 75 E+B/ha angestrebt.

2.3.2 Gemeindespezifische Massnahmen AP 3

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.

Es gilt zu beachten, dass der bestehende Vertrag der Personenunterführung Eschlikon Nr. 90005815 aus dem Jahr 1988 anzupassen resp. neu abzuschliessen ist.

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.

Es ist zu beachten, dass der bestehende Bahnverkehrsvertrag Nr. 90044775 aus dem Jahr 2019 für die vorgesehenen Massnahmen (gedeckte Veloabstellplätze, Verlegung Bushaltestelle, neue Bushaltekanten, etc.) anzupassen ist.

MIV 2.6 BGK-Bahnhofstrasse Eschlikon (Priorität B)

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

Dieses Anliegen wird im Kommunalen Richtplan berücksichtigt.

L 3.2 Renaturierung Gewässernetz (Priorität A)

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

2.3.3 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.

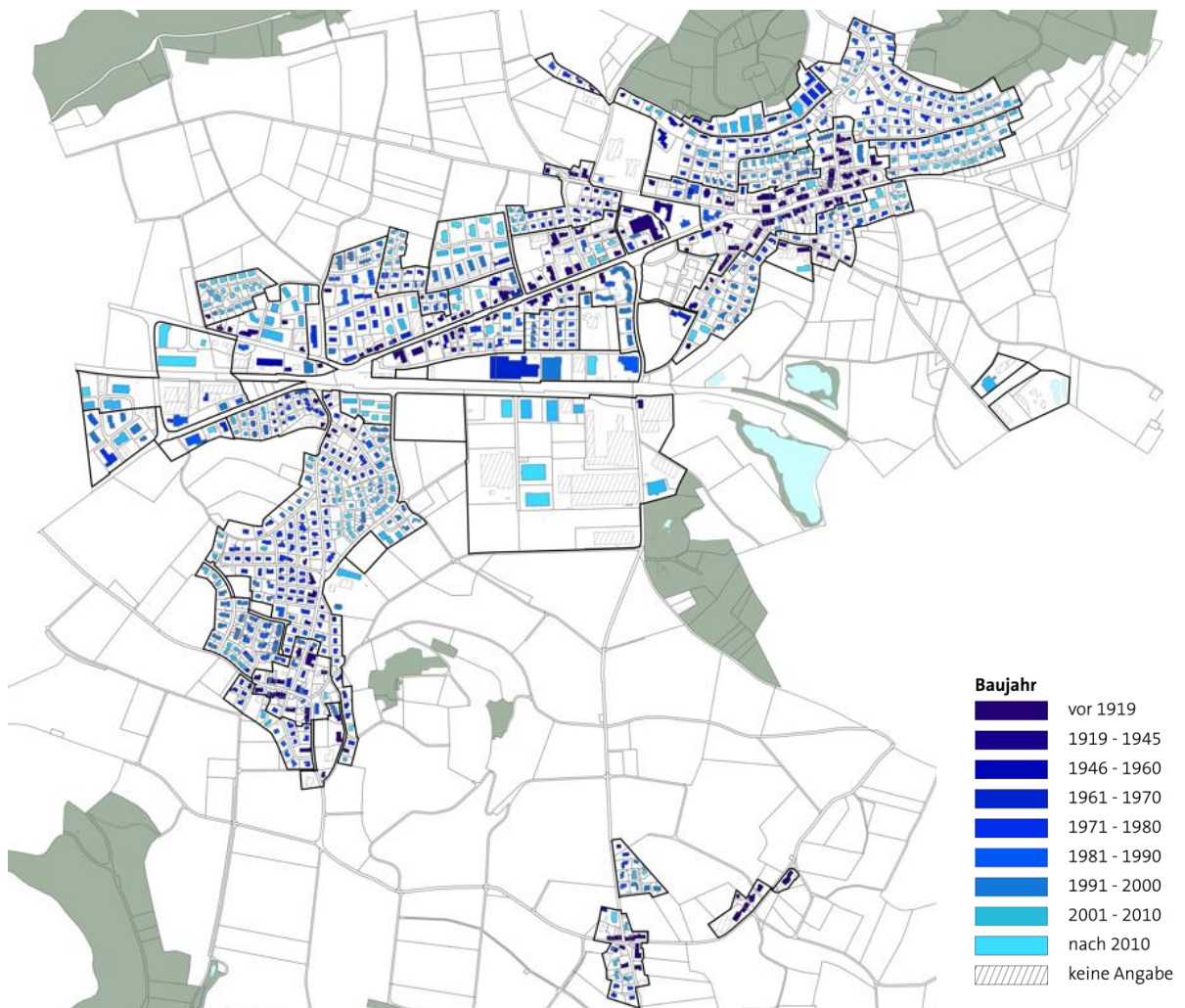
2.4 GIS-Analyse

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

2.4.1 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.

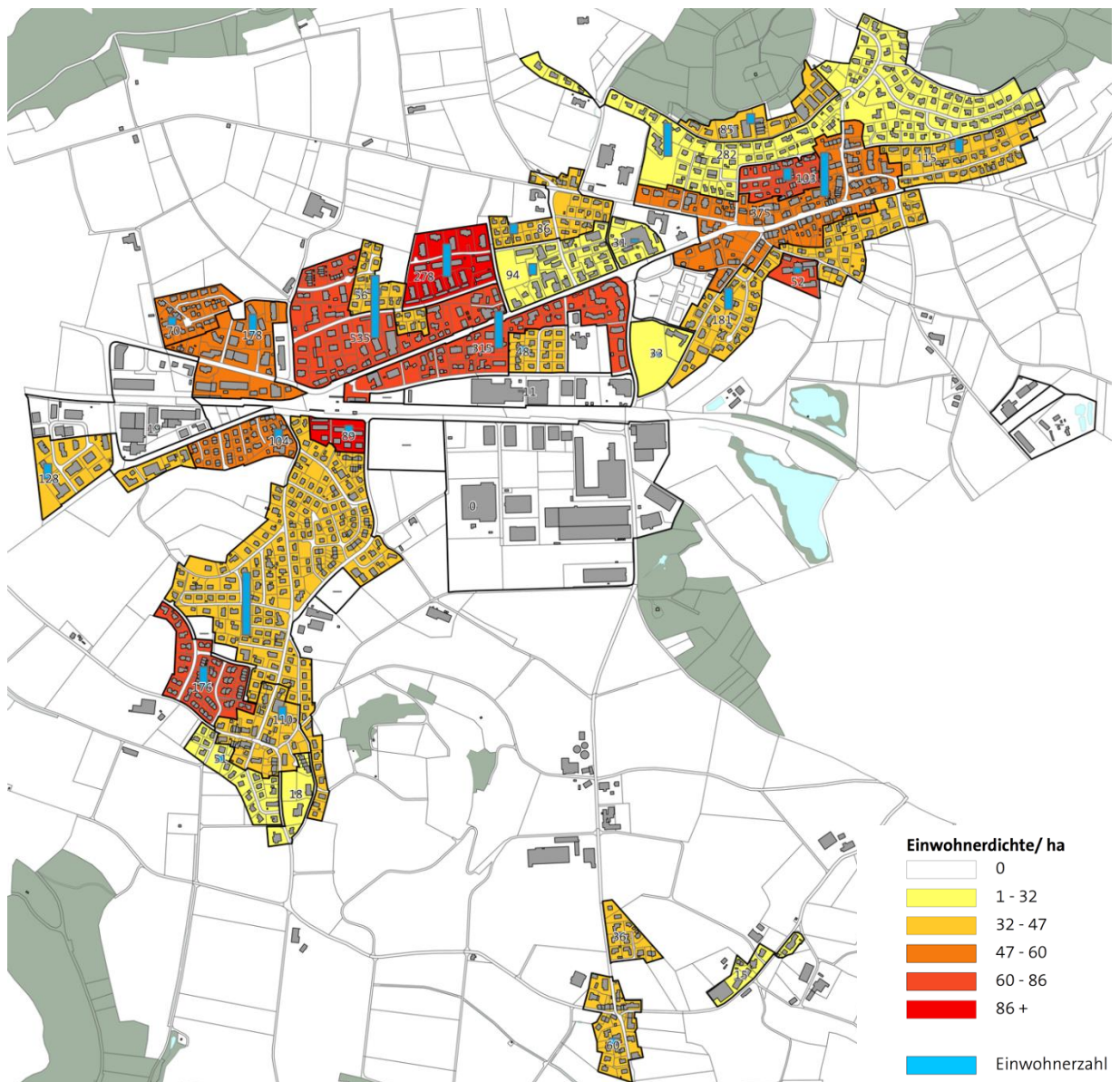
Abb. 9 Gebäudealter | Gebäudesubstanz



2.4.2 Einwohnerdichte

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

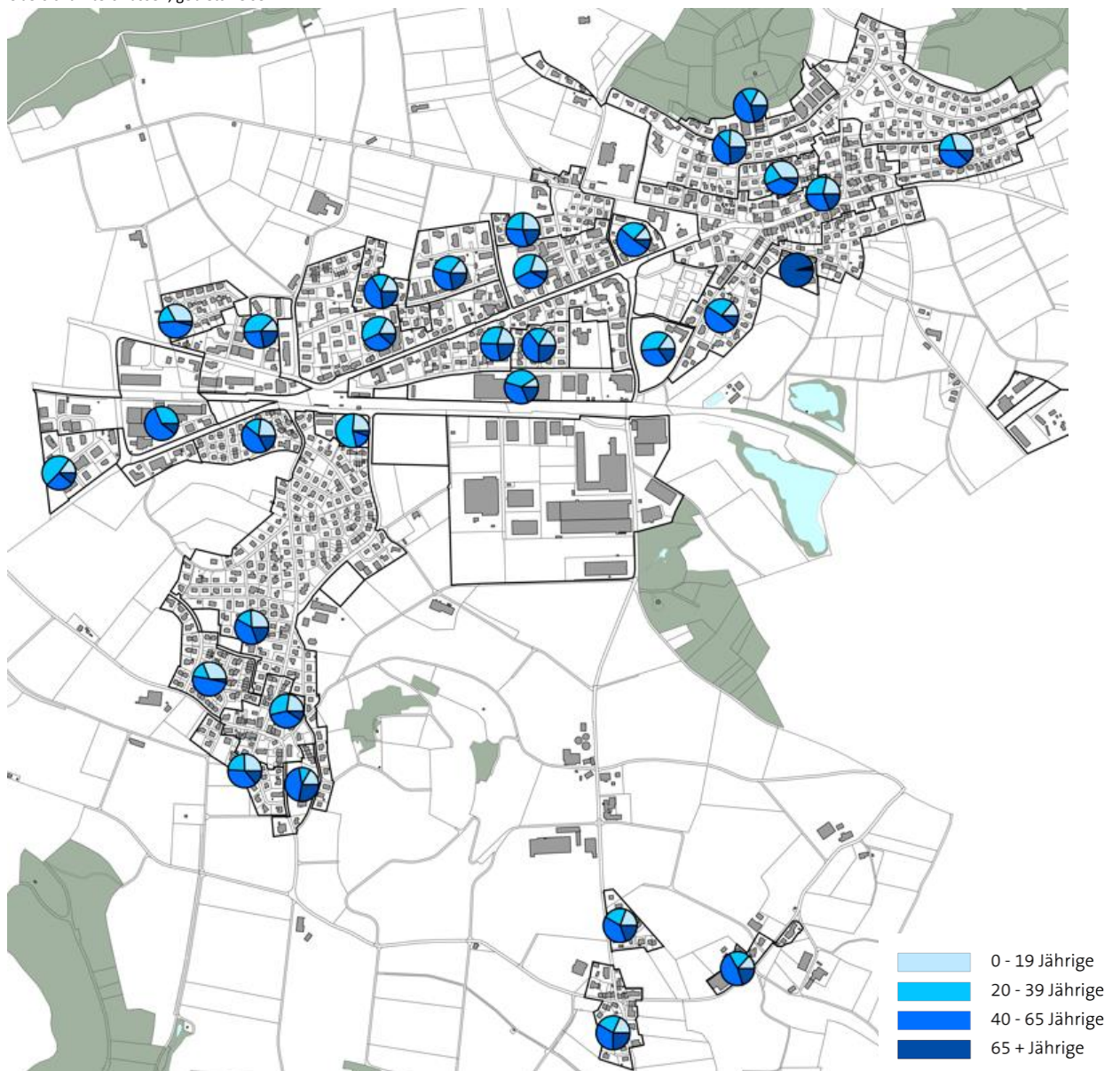
Abb. 10 Gebietsweise Übersicht der Bevölkerungsdichte pro Hektar



2.4.3 Altersstruktur der Bevölkerung

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

Abb. 11 Übersicht Altersklassen, gebietsweise



3 Erläuterung Rahmennutzungsplanung

3.1 Vorgehen

3.1.1 Vorbemerkungen

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

3.1.2 Kontinuität

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

3.2 Baureglement

3.2.1 Allgemeine Bestimmungen (Art. 1 - 3)

Art. 3 Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten des Baubewilligungsverfahrens sowie der Baupolizei werden der Baubehörde übertragen.

3.2.2 Allgemeines (Art. 4 – 5)

Art. 5 Masstabelle

Baummassenziffer

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

Neu wird eine minimale Baummassenziffer gemäss § 18 Abs. 1 Ziffer 1a PBG eingeführt, damit soll der Unternutzung von Grundstücken entgegengewirkt werden. Dies hat namentlich in den tieferen Zonen W2a und W2b bzw. WA2 die grösste Wirkung, in den höheren Zonen W3 und WA3 wird die weniger Wirkung haben, da in dieser Zone meistens renditebezogen gebaut wird.

Die maximale Baumassenziffer wird in den reinen Wohnzonen gering erhöht.

Fassaden- und Gesamthöhen

Das Mass der Fassadenhöhe wurde in der Wohnzone W3 gegenüber dem gültigen Baureglement leicht erhöht, damit eine bessere Bebauung erzielt werden kann. Die Gesamthöhe wurde in der Wohn- und Arbeitszone WA3 leicht erhöht und auf 15.5m gesetzt.

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

3.2.3 Bauzonen (Art. 6 – 13)

Art. 7 Dorfzone D

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

Der Abs. 4 wird mit der Bestimmung ergänzt, dass die Gemeindebehörde bei Bewilligungen von Ausnahmen die Stellungnahme von der zuständigen Fachstelle einholt.

Art. 7a Zentrumszone Z

Neben den bestehenden Wohnzonen wird aufgrund der Erkenntnisse der Überarbeitung des kommunalen Richtplans neu die Zentrumszone eingeführt. In dieser Zentrumszone ist in der Regel strassenseitig von öffentlichen Strassen die Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig. Dies dient insbesondere dazu, dass entlang der wichtigen Strassen einen gewissen Gewerbeanteil zu sichern und damit auch ausreichend Flächen für das heimische Gewerbe zur Verfügung zu stellen. Dies soll den Dorfkern beleben. Die erhöhte Baumassenziffer von 2.7 ergibt sich aus dem

Ziel, Zentren durch Verdichtung zu stärken und den Verbrauch von nicht Siedlungsgebiet zu minimieren. Sofern der Gewerbe- und Dienstleistungsteil 75% (3/4) übersteigt erhöht sich die BMZ auf 3.4. Die Fassaden- und Gesamthöhe, die Gebäudelänge sowie die Lärmempfindlichkeitsstufe orientieren sich an der Wohn- und Arbeitszone 3, die Grenzabstände an der Dorfzone.

Art. 12 Kleingartenzone Kg

Die Kleingartenzone wird im Zonenplan gestrichen, da Seitens der Gemeinde keine Nachfrage besteht. Damit wird ebenfalls die Bestimmung im BauR zu der Kleingartenzone gestrichen

3.2.4 Nicht Bauzonen (Art. 14 - 18)

Art. 17a Erhaltungszone Ez

Anstelle der Weilerzone wird die Erhaltungszone eingeführt. Basierend auf der Kleinsiedlungsverordnung (KSV) vom 12. Mai 2020, Anhang 2 nach § 2 Absatz 2 wird das Gebiet Than neu der Erhaltungszone zugewiesen. Die Bestimmung der Erhaltungszone wurde gemäss § 15 bis § 15d der Verordnung des Planungs- und Baugesetzes PBV übernommen.

3.2.5 überlagernde Zonen und Gebiete

Art. 21 Gefahrenzone

Für Abs. 1 und 2 werden die aktuellen Bestimmungen aus der Verordnung des Planungs- und Baugesetzes PBV übernommen. Neu werden Abs. 1 und 2 gemäss der Bestimmung im PBV in einem Absatz geregelt. Der Abs. 3 bleibt unverändert, jedoch ist dieser neu Abs. 2.

Art. 21a Naturschutzzone im Wald

Neu wird die Naturschutzzone im Wald geregelt, um die Naturschutzzonen entsprechend zu sichern und zu schützen. Es wird die Bestimmung aus dem Musterbaureglement übernommen.

Art. 21b Naturschutzzone im Gewässer

Neu wird die Naturschutzzone im Gewässer geregelt, um die Naturschutzzonen entsprechend zu sichern und zu schützen. Es wird die Bestimmung gemäss dem Entwurf des kantonalen Amtes für Natur und Landschaft übernommen.

Art. 22 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen

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

Art. 25 Parkierung für Fahrzeuge

Im rechtsgültigen Baureglement wird festgelegt, dass bei nachgewiesener Mehrfachnutzung von Abstellplätzen die Pflichtzahl an Parkfeldern von der Bewilligungsbehörde angemessen reduziert werden kann. Im revidierten Baureglement kann die Anzahl Pflichtparkfelder in Abhängigkeit der ÖV-Gütekategorie reduziert werden. Eschlikon befindet sich in den ÖV-Gütekategorien C und D, weshalb nur diese geregelt sind. Die Bestimmung wird aus dem Musterbaureglement übernommen.

Mittels eines Mobilitätskonzept können weitere Reduktionen der Pflichtparkfelder bewilligt werden. Die Höhe der Reduktion ist abhängig der flankierenden Massnahmen sowie deren Verbindlichkeit und dauerhafte Sicherstellung.

Zudem kann bei nachgewiesenem geringem Bedarf aufgrund von speziellen Nutzungen die zuständige Behörde die Anzahl der Pflichtparkfelder reduzieren.

3.2.6 Weitere Bauvorschriften (Art. 31 – 34)

Art.31 Haushälterische Bodennutzung

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

3.2.7 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Art. 35 Gesamtwirkung

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

Art. 36 Dachgestaltung

Beim Absatz 3 wird bei den Flachdächern der ökologische Mehrwert hervorgehoben. Dadurch wird in Zukunft eine extensive Begrünung sichergestellt, dass ein ökologischer Mehrwert entsteht.

3.2.8 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften in Dorfzonen sowie in Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen

Art. 37 Dachgestaltung

Neu werden statt Steildächer symmetrische Giebeldächer für Dächer von Hauptbauten festgelegt.

Neu sind für Neben-, An- und Kleinbauten Flachdächer zulässig.

Art. 37a Einpassung in Bestand

Neu werden die strengeren allgemeinen Einpassungsbestimmungen gemäss dem Musterbaureglement in das kommunale Baureglement übernommen.

Art. 38 Fassadengestaltung

Neu wird festgelegt, dass grelle Farben nicht zulässig sind.

Art. 39 Fenstergestaltung

Es wird im Baureglement auf eine genaue Vorgabe der Grösse der Fenster verzichtet, jedoch sind die Fenster bezüglich der Proportionen, der Grösse, des Achsmasses und der Leibungstiefe dem Charakter des Gebäudes entsprechend auszubilden. Die Flächen der Fenster müssen ein angemessenes Verhältnis zur gesamten Fassadenflächen aufweisen

In Abs. 2 wird die Materialisierung von neuen Fensterläden gestrichen, damit soll den Grundeigentümer einen gewissen Handlungsspielraum eingeräumt werden und die gestalterischen Vorschriften können trotzdem eingehalten werden.

3.2.9 Umgebungsgestaltung (Art. 40 – 44)

Art. 40 Terrainveränderung

Notwendige Stützmauern und Ausschüttungen dürfen neu höher als 1.5 m sein, jedoch wird eine Versatzregelung eingeführt. Damit bleibt eine naturnahe Bauweise gesichert und es ermöglicht eine bessere Bebauung von Parzellen in Hanglage.

Art. 40a Umgebungsfläche

Die Umgebungsgestaltung wird neu im Baureglement der Gemeinde ergänzt. Für Neu- und Umbauten ist ein möglichst hoher Grünanteil anzustreben sowie mit einheimischen Pflanzen zu gestalten.

In Abs. 2 werden wasserdurchlässige Beläge für die nötigen Verkehrsflächen vorgegeben. Diese Bestimmung kommt der Versickerung von Regenwasser und einer guten Retention zugute. Letzten Endes sollen grosse Grünvolumen und Bäume zur Verbesserung des Dorfklimas angestrebt werden. Da das Klima sowie die Artenvielfalt durch Stein- und Schottergärten nicht gefördert werden, sind diese nicht gestattet.

Art. 41 Bepflanzung

Pro 200m² nicht bebauter Fläche soll neu ein einheimischer, standortgerechter Baum gepflanzt werden. Bäume sind für das Klima essenziell, denn sie nehmen das

Treibhausgas CO₂ auf und setzen Sauerstoff frei. Dadurch können die Temperaturen auf der Erde stabil gehalten werden. Diese Vorschrift wird eingeführt, um gegen die Erhitzung vorzugehen, zusätzlich wirkt sich das Grün erholend auf die Menschen in dessen Umgebung auf.

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

Art. 42 Vorgärten

Neu wird ebenfalls bei umfassenden Umbauten festgelegt, dass der Bereich zwischen öffentliche Strassen und Fassadenfluchten als Vorgarten auszubilden sind, um das Ortsbild zu sichern und die Aufenthaltsqualität des Strassenraum aufzuwerten.

3.3 Zonenplan

3.3.1 Formelles

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

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

Zonenbezeichnung kommunal	Zonenbezeichnung kantonal
Zentrumszone Z	Zentrumszone 2
Erhaltungszone Er	Erhaltungszone

3.3.2 Übersicht

Eine detaillierte Zusammenstellung der Zonenplanänderungen ist in beiliegender Änderungstabelle ersichtlich (vgl. Beilage 8).

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

Zonenveränderungen finden hauptsächlich innerhalb des bestehenden Baugebiets statt. Ausnahme dabei bilden die beiden Einzonungen in die Arbeitszone Gewerbe und Industrie. Total vergrössert sich die Bauzonenfläche um 8'060 m². Davon entfällt die gesamte Fläche auf die Siedlungserweiterungen von Spezieller Arbeitszone und Arbeitszone Industrie aufgrund konkreter Betriebserweiterungen.

Für die liegen konkrete Bauvorhaben vor bzw. zeigen, dass die Fläche bereits heute entsprechend genutzt wird.

3.3.3 Zonenplanänderungen

Zusammenstellung

Die Mehrheit der Änderungen beschränken sich auf die Umzonung innerhalb des Siedlungsgebietes und einem flächengleichen Abtausch am nördlichen Siedlungsrand (Änderung Nr. 1 und 27). Zudem kommen noch drei Einzonungen bezüglich Betriebserweiterungen resp. Neuansiedlung von lokalen Betrieben dazu. In der nachfolgenden Tabelle sind alle Änderungen des Zonenplans ersichtlich.

Tab. 2 Übersicht Zonenänderungen

Nr. Zonenänderung	Parzellen Nr.	Zone bisher	Zone neu	Veranlassung	Fläche in m ²
1	49	Landschaftsschutzzone	Wohnzone 2a	Flächengleicher Abtausch zur Erschliessung	20
2	275, 985, 1015, 1121, 1126, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1225, 1283, 1284, 1285, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321 und 1322.	Wohn- und Arbeitszone 3	Wohnzone 2b	Ergebnis der Überprüfung des Gestaltungsplans Herderenwis	14'585
3	3127, 3128, 3129, 3130, 3590, 3657, 3658 und 3664	Wohnzone 3	Wohnzone 2b	Die Ergebnisse einer Studie belegen, dass eine Reduzierung der Zonierung verträglicher ist für den ortsbaulichen Charakter	9'600
4	südwestlicher Teil von 3699	Wohn- und Arbeitszone 3	Wohnzone 3	Schaffung eines sanften Übergangs von Wohnzone 2 zu Wohn- und Arbeitszone sowie der Arbeitszone Industrie	4'420
5	698, 311, 1286, 312, 313, 314, 713, 961, 1361, 961, 315, 776, 663, 352, 353, 355, 356, 357, 358, 918, 1258, 992, 296, 3345, 3347, 3507, 3567, 3695, nördlicher Teil von 3699	Wohn- und Arbeitszone 3	Zentrumszone	Umsetzung komm. Richtplan, Höhere Ausnutzung, Belebung der Orte durch max. Wohnanteil	38'014
6	westlicher Teil von 386, östlicher Teil von 918	Arbeitszone Gewerbe	Zentrumszone	Entwicklung Zentrum, höhere Ausnutzung und Belebung, Ermöglichung der Wohnnutzung	5'151
7	77, 149, 151, 152, 153, 154	Dorfzone	Zentrumszone	Umsetzung komm. Richtplan, Höhere Ausnutzung, Belebung der Orte durch max. Wohnanteil	6'670
8	3338 und 3017	Wohn- und Arbeitszone WA2D	Dorfzone	Umsetzung komm. Richtplan, Höhere Ausnutzung, Belebung der Orte durch max. Wohnanteil	2'017
9	2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 1300, 1282, 2365, 2366, 2364, 2373, 2374,	Weilerzone	Dorfzone	Umsetzung gemäss Kleinsiedlungsverordnung	17'962

Nr. Zonenänderung	Parzellen Nr.	Zone bisher	Zone neu	Veranlassung	Fläche in m ²
	2377, 1393, 2287, 2334, 2333, 2407, 2335, 2296, 2295, 2294, 2293, 2336, 2337, 2338, 2340				
10	619 und südwestlicher Teil von 620	Landwirtschaftszone	Spezielle Arbeitszone	Benötigung von mehr Arbeitszone seitens des Betriebs, konkretes Projekt vorhanden, zusammenhängende Arbeitszone	4'141
11	Nördlicher Teil von 620	Landwirtschaftszone	Spezielle Arbeitszone	Benötigung von mehr Arbeitszone seitens des Betriebs, konkretes Projekt vorhanden, zusammenhängende Arbeitszone	4'830
12	Teil von 738 und 399	Landschaftsschutzzone	Arbeitszone Industrie	Benötigung von mehr Arbeitszone seitens des Betriebs, konkretes Projekt vorhanden	2'935
13	765	Wohnzone 2b	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	langfristige Sicherung des Kindergartens und zukünftige Entwicklung des Schulareals	1'320
14	325	Verkehrsfläche ausserhalb Baugebiet	Landwirtschaftszone	Durch die Reduktion des Richtplangebiets an dieser Stelle wird keine Strasse mehr benötigt.	321
15	601, 846	Gewässer	Landwirtschaftszone	Der Abzweiger des Chräbsbach ist nicht mehr vorhanden	20
16	2380	Verkehrsfläche ausserhalb Baugebiet	Landwirtschaftszone	Das Gewässer ist an dieser Stelle gemäss den AV-Daten nicht mehr auf dem Gemeindegebiet von Eschlikon	158
17	3701, 3703 und 3710	Freihaltezone	Landwirtschaftszone	Kein Bedarf an einem Trennungstreifen zwischen Industrie und Wohnen, da das Gebiet "Underi Mettle" nicht einer WMZ zugewiesen wird	4'875
18	303	Kleingartenzone	Landwirtschaftszone	Kein Bedarf mehr für eine Kleingartenzone	6'867
19	273, 284 und 290.	Zone für spezielle Sportanlage	Landwirtschaftszone	Zum jetzigen Zeitpunkt besteht kein Bedarf für eine Erweiterung der Sportanlage	23'209
20	626	Landschaftsschutzzone	Landwirtschaftszone	Bereinigung der Zonierung auf die Parzellengrenze	58
21	618	Verkehrsfläche ausserhalb Baugebiet	Landwirtschaftszone	Es sind keine Wege oder Strassen vorhanden und es ist auch keine Änderung geplant	411
22	2344	Naturschutzzone	Landschaftsschutzzone	Die Naturschutzzone wird auf den effektiven Bestand dimensioniert und auf der östlichen Seite des Gewässers der Landwirtschaftszone zugewiesen	31
23	738	Gewässer	Landschaftsschutzzone	Es ist kein Gewässer mehr vorhanden	17
24	2312, 2319, 2331, 2387	Verkehrsfläche ausserhalb Baugebiet	Landschaftsschutzzone	Es sind keine Wege oder Strassen vorhanden und es ist auch keine Änderung geplant	3'387
25	221	Verkehrsfläche ausserhalb Baugebiet	Landschaftsschutzzone	Arrondierung der Zonierung zum aktuellen Bestand	13
26	50	Wohnzone 2a	Landschaftsschutzzone	Flächengleicher Abtausch zur Erschliessung	20
27	738	Landschaftsschutzzone	Naturschutzzone	Um den Kwattbach wird eine Naturschutzzone ausgewiesen, aufgrund des Gewässerschutzes	850
28	738	Landschaftsschutzzone	Naturschutzzone	Um den Ziegeleiweiher wird eine Naturschutzzone ausgewiesen, aufgrund des Gewässerschutzes	1'613
29	241	Landschaftsschutzzone	Naturschutzzone	Beim ehemaligen Zielhang des Schiessstands besteht das Potenzial, dass wertvolle Lebensräume entstehen können	1'728

Nr. Zonenänderung	Parzellen Nr.	Zone bisher	Zone neu	Veranlassung	Fläche in m ²
30	463	Landschaftsschutzzone	Naturschutzzone	Um den Ziegeleiweiher wird eine Naturschutzzone ausgewiesen, aufgrund des Gewässerschutzes	10'926
31	2115, 2050, 2233, 2350, 2370, 2371, 2372	Weilerzone	Erhaltungszone	Umsetzung gemäss Kleinsiedlungsverordnung	8'920
32	87	-	Gestaltungsplanpflicht	Die wichtigsten Entwicklungsgebiete werden mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.	450
33	155, 1373, 1380	-	Gestaltungsplanpflicht	Arrondierung der Gestaltungsplanpflicht aufgrund des Bestands	507
34	698, 311, 1286, 312, 313, 314, 713, 961, 315, 1361, 776, 663, 352, 353, 355, 356, 357, 358, 918 und 386	-	Gestaltungsplanpflicht	Die wichtigsten Entwicklungsgebiete werden mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.	36'674
35	241	-	Überlagerte Naturschutzzone im Wald	Beim ehemaligen Zielhang des Schiessstands besteht das Potenzial, dass wertvolle Lebensräume entstehen können	1'440
36	417	-	Überlagerte Naturschutzzone im Wald	In diesem Gebiet besteht das Potenzial, dass wertvolle Lebensräume entstehen können	16'000
37	463	-	Überlagerte Naturschutzzone im Wald	Um des nördlichen Ziegeleiweiher wird eine Naturschutzzone ausgewiesen, aufgrund des Gewässerschutzes	4'232
38	738	-	Überlagerte Naturschutzzone im Wald	Um des südlichen Ziegeleiweiher wird eine Naturschutzzone ausgewiesen, aufgrund des Gewässerschutzes	6'492
39	463	-	Überlagerte Naturschutzzone im Gewässer	Um den Schutz des Gewässers zu sichern wird eine überlagernde Naturschutzzone im Gewässer ausgewiesen	6'565
40	417	-	Überlagerte Naturschutzzone im Gewässer	Um den Schutz des Gewässers zu sichern wird eine überlagernde Naturschutzzone im Gewässer ausgewiesen	425
41	738	-	Überlagerte Naturschutzzone im Gewässer	Um den Schutz des Gewässers zu sichern wird eine überlagernde Naturschutzzone im Gewässer ausgewiesen	19'985
42	3128, 3129, 3130, 3664 und 3673	Gestaltungsplanpflicht	-	Durch die Ergebnisse der Studie Oberdorf sowie der Rückmeldung des ARE wird das Gebiet umgezont (vgl. Zonenänderung 13). Die Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben, da nur einer von 5 Grundeigentümer in näherer Zukunft eine Entwicklung vorsieht.	9'820
43	1390	W2b	Verkehrsfläche innerhalb Baugebiet	Die Stichstrasse dient der Erschliessung und befindet sich im Besitz der Gemeinde	228
44	1179	WA3	Verkehrsfläche innerhalb Baugebiet	Die Stichstrasse dient der Erschliessung und befindet sich im Besitz der Gemeinde	60
45	3583	AG1	Verkehrsfläche innerhalb Baugebiet	Die Stichstrasse dient der Erschliessung und befindet sich im Besitz der Gemeinde	174
46	1273	WA2	Verkehrsfläche innerhalb Baugebiet	Die Stichstrasse dient der Erschliessung und befindet sich im Besitz der Gemeinde	192
47	3709	VFaB	Verkehrsfläche innerhalb Baugebiet	Die Strasse dient bis zur Bauzonengrenze der Erschliessung	453
48	3586	W2b	Verkehrsfläche innerhalb Baugebiet	Die Stichstrasse dient der Erschliessung und befindet sich im Besitz der Gemeinde	234

Nr. Zonenänderung	Parzellen Nr.	Zone bisher	Zone neu	Veranlassung	Fläche in m ²
49	176	LS	Verkehrsfläche innerhalb Baugebiet	Sicherung der Erschliessung und Zonierung auf effektive Nutzung bereinigen	733

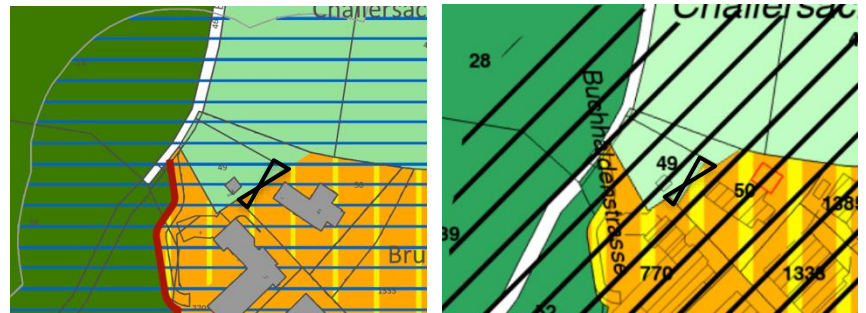
Zonenänderung Buchhaldenstrasse | Nr. 1

Flächenabtausch zwischen Landschaftsschutzzone und Wohnzone 2a

Parzelle Nr. 49

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

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



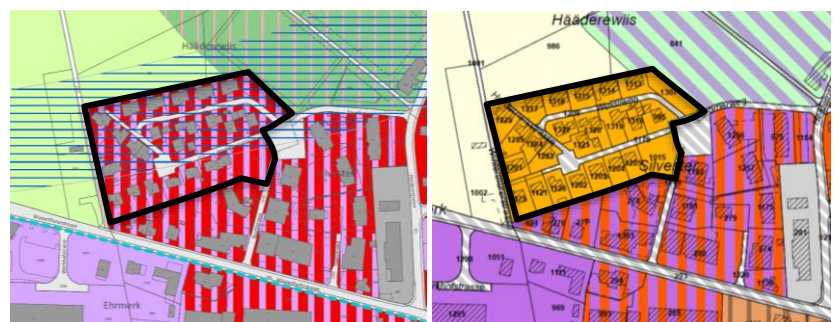
Zonenänderung Herderenwis | Nr. 2

Wohn- und Arbeitszone 3 zu Wohnzone 2b

Parzellen Nrn.: 275, 985, 1015, 1121, 1126, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1225, 1283, 1284, 1285, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321 und 1322.

Das Gebiet Herderenwis wurde mittels eines Gestaltungsplans entwickelt. Durch Begehren von Grundeigentümer wurde eine Anpassung des rechtskräftigen Gestaltungsplans erwünscht. Mit der Analyse und der geplanten Anpassung des Gestaltungsplans Herderenwis entschied der Gemeinderat, nach Rückmeldung des Amts für Raumentwicklung (ARE), dass eine Aufhebung sinnvoll wäre. Ein Teilerlass, um die gebietspezifischen Regelungen zu erhalten, kam nicht in Frage, da die Differenzen zur Regelbauweise zu hoch wäre und somit keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Aus diesem Grund wird das Gebiet in eine Wohnzone 2b umgezont und der Gestaltungsplan Herderenwis wird in einem parallelen Verfahren komplett aufgehoben.

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



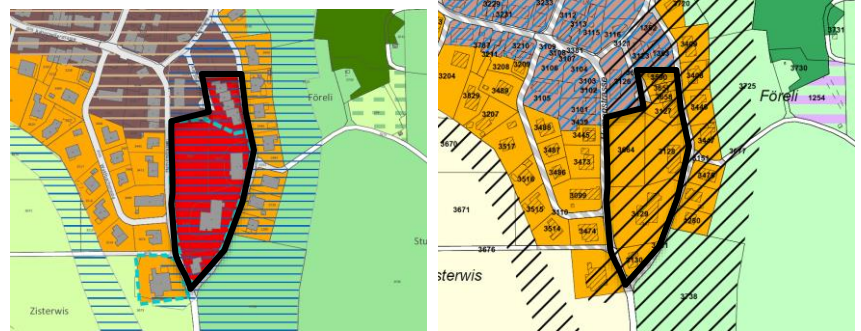
Zonenänderung Hurnenstrasse - Wallenwil | Nr. 3

Wohnzone 3 zu Wohnzone 2b

Parzellen Nrn.: 3127, 3128, 3129, 3130, 3590, 3657, 3658 und 3664.

Auf dem südlich gelegenen Gebiet in Wallenwil wurde die Studie Oberdorf durchgeführt und dabei wird beschlossen, dass eine Umzoning in eine Wohnzone 2b verträglicher ist für das exponierte Gebiet. Eine Reduzierung der Zonierung erlaubt es, den ortsbaulichen Charakter zu bewahren.

Abb. 14 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 3 alt / neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Mettlenstrasse | Nr. 4

Wohn- und Arbeitszone 3 zu Wohnzone 3

Parzelle: südwestlicher Teil der Parzelle Nr. 3699

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

Abb. 15 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 4 alt / neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Bahnhofstrasse | Nr. 5

Wohn- und Arbeitszone 3 – Zentrumzone

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

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

Abb. 16 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 5 alt / neu (ohne Massstab)



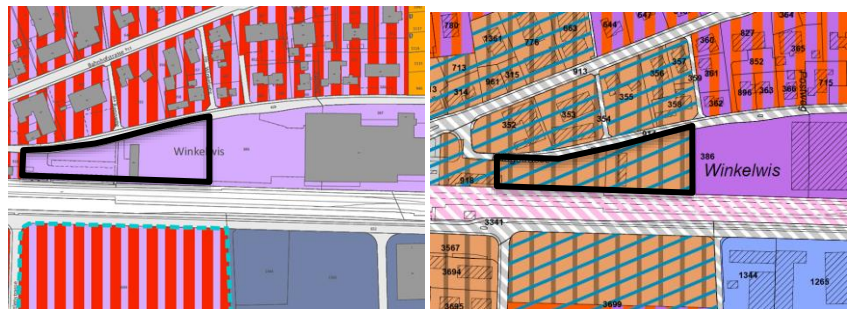
Zonenänderung Hilagstrasse | Nr. 6

Arbeitszone Gewerbe – Zentrumszone

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

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

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



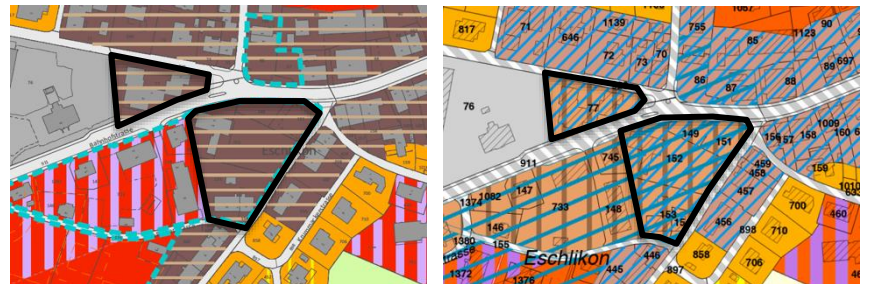
Zonenänderung Bahnhofstrasse | Nr. 7

Dorfzone zu Zentrumszone

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

Die Revision des kommunalen Richtplans von Eschlikon ergab, dass neu eine Zentrumszone eingeführt werden soll, was nun in der Revision der Nutzungsplanung umgesetzt wird. Zentrale Orte wie hier westlich angrenzend an den alten Dorfkern sollen belebt werden, dies wird anhand der Arbeitsnutzung umgesetzt, zusätzlich kann eine höhere Dichte an zentralen Lagen erzielt werden. Die Zentrumszone regelt den maximalen Wohnanteil und weist eine höhere Ausnützung auf. Die oben aufgeführten Parzellen liegen sehr zentral, daher sollen sie in die Zentrumszone umgeteilt werden. Das Gebiet ist mit einer Ortsbildschutzzone und einer Zone mit Gestaltungsplanpflicht überlagert, dabei wird eine qualitätssichernde Massnahme in Form eines Konkurrenzverfahrens festgelegt. Die Qualität und die Einpassung in das Ortsbild werden mit diesen Vorgaben gesichert.

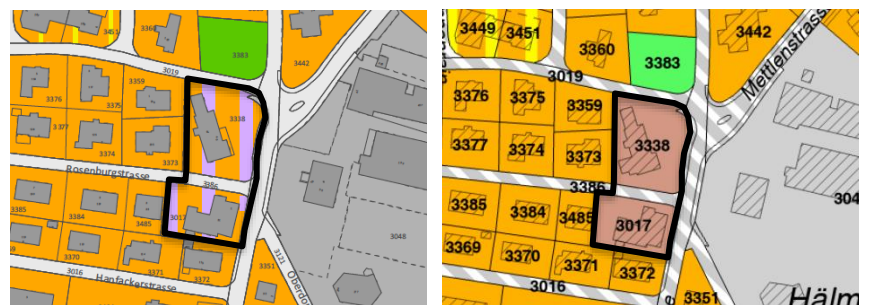
Abb. 18 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 7 alt / neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Stationsstrasse | Nr. 8
Wohn- und Arbeitszone WA2D zu Dorfzone
Parzellen Nrn.: 3338 und 3017

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

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



Zonenänderung Hurnen | Nr. 9

Weilerzone zu Dorfzone

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

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

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



Zonenänderung Büfälderzälg Egli Grün AG | Nr. 10

Landwirtschaftszone zu Spezielle Arbeitszone

Parzellen Nrn.: 619 und südwestlicher Teil 620

Im rechtsgültigen kommunale Richtplan Eschlikons, genehmigt am 23. Dezember 2003, besteht die Festsetzung, dass über die Parzelle Nr. 620 eine mögliche Entlastungsstrasse entstehen kann. Diese Entlastungsstrasse von Sirnach nach Eschlikon war ursprünglich Bestandteil des kantonalen Richtplans. Sie wurde bei dessen Revision gestrichen. Obwohl das kantonale Tiefbauamt derzeit eine mögliche Entlastungsstrasse für Eschlikon prüft, ist bereits klar, dass diese nie wieder über dieses Grundstück führen wird. Die Flächen werden zudem bereits heute von den ansässigen Firmen als Lagerfläche und Umschlagplatz gebraucht, aufgrund der Ausnahmegewilligung für die Parz. Nr. 620, welche vor 15 Jahren durch das ARE erteilt wurde. Auf der Parz. Nr. 619, welcher nicht eingezont ist, wird ein bewilligte Kompostieranlage betrieben. Dazu wird der Rest als Verkehrs- und Lagerfläche benutzt. Eine Erweiterung der Zone für bestehende Betriebe ist nach dem Planungsgrundsatz 1.6 L KRP unter den Bedingungen, dass sie nicht mehr als 2'000 m² pro Betrieb bzw. 30% der bestehenden Betriebsfläche beträgt, zulässig.

Der Zwischenbereich teilen sich die beiden Firmen Egli Grün AG und Mäder AG. Der Teil, welcher durch Egli Grün AG genutzt wird, beträgt 1'972 m² und auf der Parz. Nr. 619 beträgt die Fläche 2'165 m². Insgesamt beträgt die Fläche,

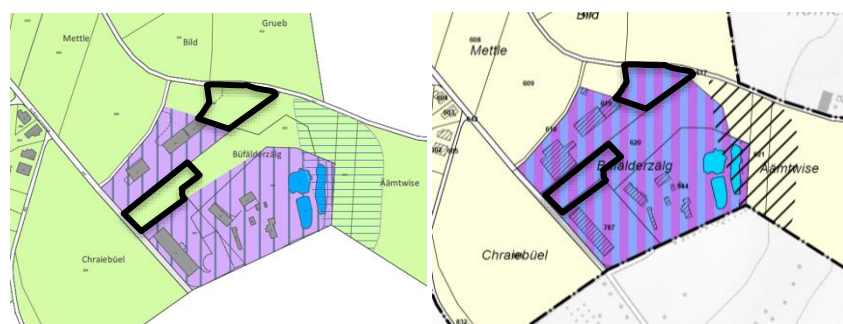
welche eingezont werden soll 4'141 m². Die Fläche übersteigt die Schwelle gemäss Ziff. 1.6 L und es muss eine Neuansiedlung gemäss Ziff. 1.6 K betrachtet werden.

Die Voraussetzungen an diesem Standort können für eine Neuansiedlung teilweise erfüllt werden. Der Standort befindet sich zwischen den beiden Siedlungsräumen von Eschlikon und Sirnach. Da es sich um spezielle Arbeitszonen mit Nutzungsbeschränkung handelt, welche nur Kies- und Betonaufbereitung sowie Tief- und Gartenbau Betriebe zulässt, und eine Betriebsverlagerung in diesem Ausmass sehr unwahrscheinlich ist, wäre die Betrachtung der Neuansiedlung an diesem Standort zweckmässig. Durch die Emissions- und Flächenintensive Arbeiten ist die Trennung und Schonung zu Wohngebieten zu berücksichtigen.

Der nicht mehr landwirtschaftlich nutzbare Landstreifen soll der speziellen Arbeitszone zugewiesen werden. Durch diese Einzonung entsteht zudem ein zusammenhängendes Arbeitsgebiet. Das Zwischenstück ist gemäss Sachplan Fruchtfolgeflächen als Fruchtfolgefläche ausgewiesen. Die Fläche weist keine Fruchtfolgequalität mehr auf, aufgrund der intensiven Nutzung der beiden Firmen durch die Ausnahmebewilligung, weshalb eine Kompensation entfällt. Durch die heutige Nutzung entfällt ebenfalls der Nachweis eines Vorprojekts.

Für die Parz. Nr. 619 wurde ein Betriebskonzept erstellt (siehe Beilage 4), welches aufzeigt wie die Fläche genutzt wird und betrieblich notwendig ist.

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



Zonenänderung Büfelderzälg Mäder AG | Nr. 11

Landwirtschaftszone zu Spezielle Arbeitszone

Parzellen Nr.: 620

Im rechtsgültigen kommunale Richtplan Eschlikons, genehmigt am 23. Dezember 2003, besteht die Festsetzung, dass über die Parzelle Nr. 620 eine mögliche Entlastungsstrasse entstehen kann. Diese Entlastungsstrasse von Sirnach nach Eschlikon war ursprünglich Bestandteil des kantonalen Richtplans. Sie wurde bei dessen Revision gestrichen. Obwohl das kantonale Tiefbauamt derzeit eine mögliche Entlastungsstrasse für Eschlikon prüft, ist bereits klar, dass diese nie wieder über dieses Grundstück führen wird. Die Flächen werden zudem bereits heute von den ansässigen Firmen als Lagerfläche und Umschlagplatz gebraucht, aufgrund der

Ausnahmebewilligung für die Parz. Nr. 620, welche vor 15 Jahren durch das ARE erteilt wurde. Eine Erweiterung der Zone für bestehende Betriebe ist nach dem Planungsgrundsatz 1.6 L KRP unter den Bedingungen, dass sie nicht mehr als 2'000 m² pro Betrieb bzw. 30% der bestehenden Betriebsfläche beträgt, zulässig.

Der Zwischenbereich teilen sich die beiden Firmen Egli Grün AG und Mäder AG. Der Teil, welcher durch Mäder AG genutzt wird, sowie der nördliche Teil, beträgt insgesamt 4'830 m². Dies liegt unter der Schwelle der von 30% der bestehenden Fläche, welche max. 5'035 m² betragen kann. Das Zwischenstück ist gemäss Sachplan Fruchtfolgeflächen als Fruchtfolgefläche ausgewiesen. Die Fläche weist keine Fruchtfolgequalität mehr auf, aufgrund der intensiven Nutzung der beiden Firmen durch die Ausnahmebewilligung, weshalb eine Kompensation entfällt. Durch die heutige Nutzung entfällt ebenfalls der Nachweis eines Vorprojekts.

Für den nördlichen Teil der Parz. Nr. 620 wurde ein Betriebskonzept erstellt (siehe Beilage 5), welches aufzeigt wie die Fläche genutzt wird und betrieblich notwendig ist.

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



Zonenänderung Hörnlistrasse | Nr. 12

Landschaftsschutzzone zu Arbeitszone Industrie

Parzellen Nrn.: Teil der Parzellen 738, 399

Die InnoPlastics AG, welche sich auf der Parzelle Nr. 759 befindet, stellt einen Antrag auf die Ausdehnung der Arbeitszone aufgrund einer Betriebserweiterung östlich des bestehenden Betriebs. Durch diese Einzonung können die Warenströme entflechtet und eine effizientere Lagerbewirtschaftung der InnoPlastic AG und der InnoRecycling AG (Parzellen Nrn. 402 und 406) erzielt werden. Konkret bedeutet dies, weniger LKW-Fahrten, weniger Rangierverkehr, weniger Staplerfahrten und damit die Entlastung der Hörnlistrasse. Es wurden von der Firma InnoPlastics AG Alternativstandorte geprüft, jedoch erfüllt aus betrieblicher, technischer und wirtschaftlicher Sicht nur dieser Standort die Anforderungen. Es wurde ein Vorprojekt erstellt, welches in der Beilage 6 zu entnehmen ist. Der Kaufvertrag für den Landerwerb wurde bereits erstellt und wird bei Genehmigung der Rahmennutzungsplanung vollzogen. Im kantonalen Richtplan ist eine Siedlungsbegrenzungslinie an diesem Standort. Da diese nicht grundeigentümerverbindlich ist, liegt diese

Einzonung im Sinne der unscharfen Siedlungsbegrenzungslinie und steht entsprechend nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan.

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



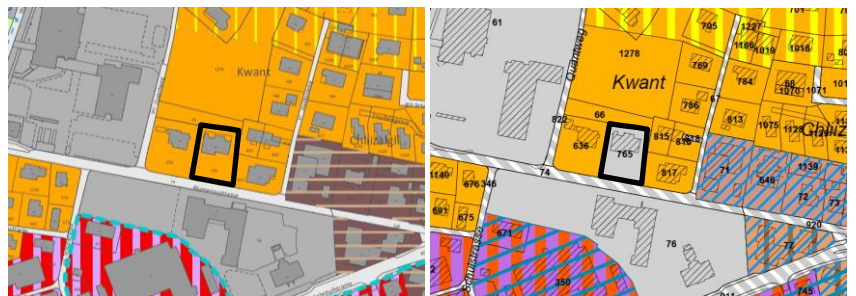
Zonenänderung Blumenaustrasse | Nr. 13

Wohnzone W2b zu Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Parzelle Nrn.: 765

Auf der Parzelle befindet sich der Kindergarten Blumenau. Im Rahmen der Entwicklung des Schulareals der Primarschule wird der Bestand des Kindergartens langfristig gesichert werden und zukünftige Erweiterungen oder Ausbauten ermöglicht werden. Mit der Umzonung und der langfristigen Entwicklung der Primarschule wird eine zusammenhängende Schulanlage ermöglicht, welche der Entwicklung die nötige Rechtssicherheit gibt.

Abb. 24 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 13 alt / neu (ohne Massstab)



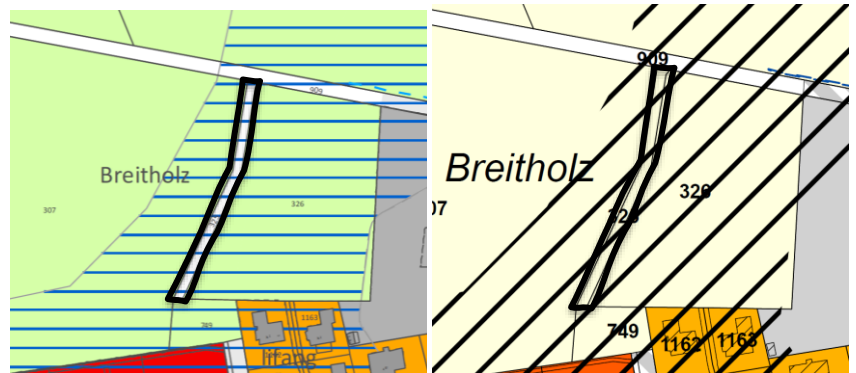
Zonenänderung Breitholz | Nr. 14

Verkehrsfläche ausserhalb Baugebiet zu Landwirtschaftszone

Parzelle Nrn.: 325

Die Verkehrsfläche wurde für die Erschliessung des Richtplangebiets ausgewiesen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird das Richtplangebiet an dieser Stelle reduziert, weshalb der Bedarf der Erschliessungsstrasse entfällt.

Abb. 25 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 14 alt / neu (ohne Massstab)



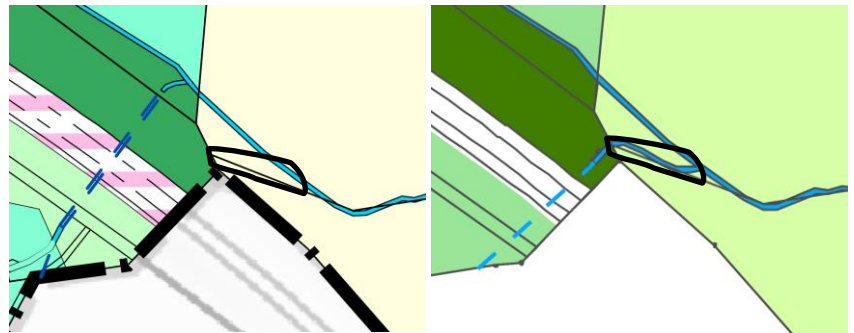
Zonenänderung Gewässer | Nr. 15

Gewässer zu Landwirtschaftszone

Parzelle Nrn.: 601 und 846

Durch die Änderung des Verlaufs des Gewässers wird der Zonenplan auf den Bestand angepasst und die Differenzen bereinigt.

Abb. 26 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 15 alt / neu (ohne Massstab)



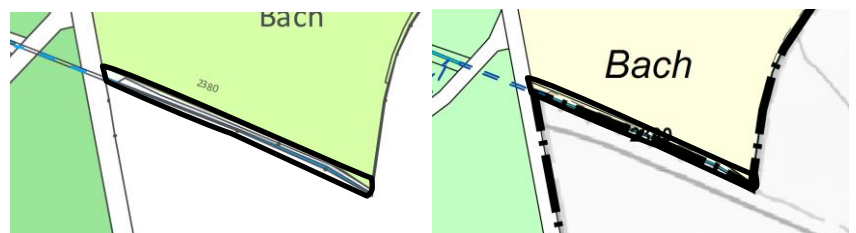
Zonenänderung Bach | Nr. 16

Verkehrsfläche ausserhalb Baugebiet zu Landwirtschaftszone

Parzelle Nrn.: 2380

Die Zonierung wird auf die effektive Nutzung angepasst. Das Gebiet ist eine Wiese und ein Bachgehölz, weshalb es der Landwirtschaftszone zugewiesen wird.

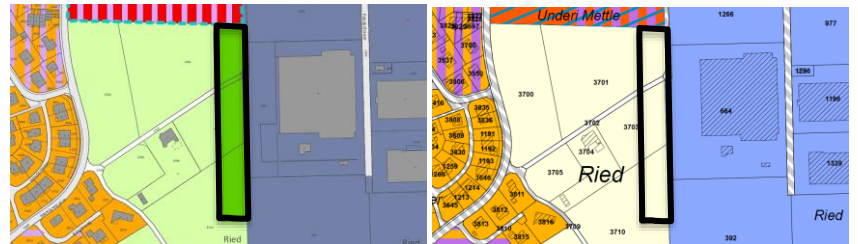
Abb. 27 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 16 alt / neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Ried | Nr. 17
Freihaltezone zu Landwirtschaftszone
Parzellen Nrn.: 3701, 3703 und 3710

Die Idee der Freihaltezone war, eine Trennung zwischen Wohnen und Industrie zu bewirken. Das südliche Gebiet "Underi Mettle" und das Gebiet "Ried" werden nicht einer WMZ zugewiesen, was die Freihaltezone zum jetzigen Zeitpunkt überflüssig macht. Die Freihaltezone wird der Nutzung entsprechend neu der Landwirtschaftszone zugewiesen.

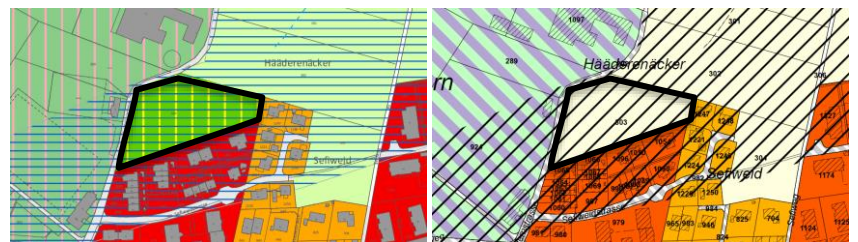
Abb. 28 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 17 alt / neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Herdernstrasse | Nr. 18
Kleingartenzone zu Landwirtschaftszone
Parzelle Nrn.: 303

Die Kleingartenzone wird heute landwirtschaftlich genutzt und es besteht keinen Bedarf mehr dafür. Die Zonierung wird auf die entsprechende Nutzung angepasst und wird neu der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Abb. 29 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 18 alt / neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Weidli | Nr. 19
Zone für spezielle Sportanlage zu Landwirtschaftszone
Parzellen Nrn.: 273, 284 und 290.

Die Zone für spezielle Sportanlage wird auf den Parzellen Nrn. 273, 284 und 290 teilweise reduziert, da zum jetzigen Zeitpunkt kein Bedarf für eine Erweiterung besteht. Die Reduktion wird so dimensioniert, dass die Gemeinde Eschlikon weiterhin gewisse Erweiterungsmöglichkeiten besitzt. Die Zonierung wird auf dem Gebiet der entsprechenden Nutzung angepasst und wird neu der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Abb. 30 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 19 alt / neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Wiesental | Nr. 20
Landschaftsschutzzone zu Landwirtschaftszone
Parzellen Nrn.: 626

Die Landschaftsschutzzone wird auf die Parzellengrenze bereinigt.

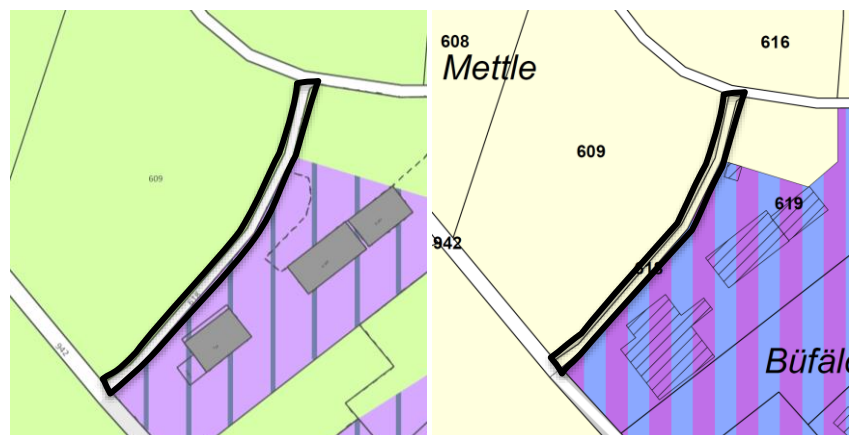
Abb. 31 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 20 alt / neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Büfälderzälg | Nr. 21
Verkehrsfläche ausserhalb Baugebiet zu Landwirtschaftszone
Parzellen Nrn.: 618

Die Zonierung wird auf die effektive Nutzung angepasst. Das Gebiet ist eine Wiese, weshalb es der Landwirtschaftszone zugewiesen wird.

Abb. 32 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 12 alt / neu (ohne Massstab)



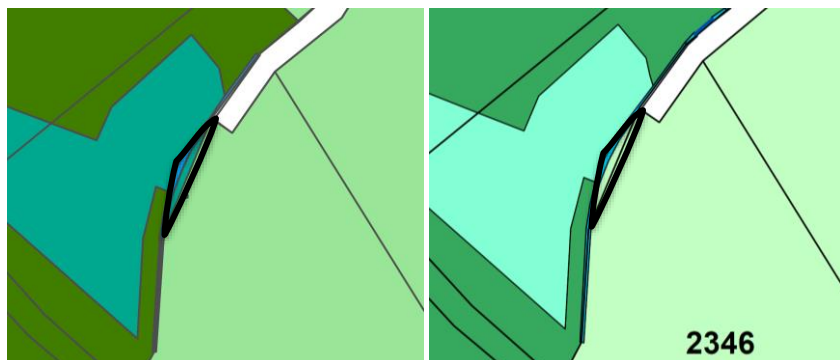
Zonenänderung Büfälderzälg | Nr. 22

Naturschutzzone zu Landschaftsschutzzone

Parzellen Nrn.: 2344

Im Rahmen der Erarbeitung des Schutzplans Teil Natur (Stand Mitwirkung) wurde ein neues Inventar der Naturobjekte erstellt. Die Naturschutzzone wird im Zonenplan auf das erarbeitete Inventar sowie den Bestand bereinigt.

Abb. 33 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 22 alt / neu (ohne Massstab)



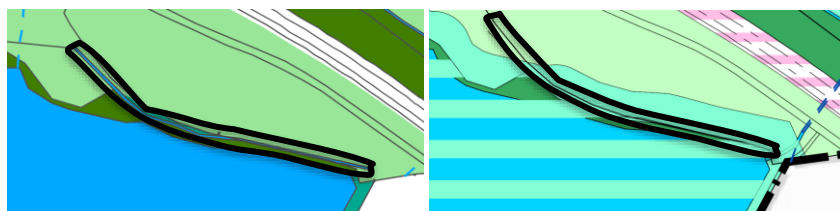
Zonenänderung Gewässer | Nr. 23

Gewässer zu Landschaftsschutzzone

Parzellen Nrn.: 738

Gemäss dem Gewässerkatasters des Kanton Thurgaus ist das Gewässer nicht mehr als solches klassiert, weshalb die Zonierung auf den Bestand angepasst und der Landschaftsschutzzone zugewiesen wird.

Abb. 34 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 23 alt / neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Verkehrsfläche | Nr. 24

Verkehrsfläche ausserhalb Baugebiet zu Landschaftsschutzzone

Parzellen Nrn.: 2312, 2319, 2331 und 2387

Die Parzellen werden der effektiven Nutzung zugewiesen. Es sind keine Wege oder Strassen entlang des Weierbachs vorhanden sowie wird die Verkehrsfläche entlang des Flurwegs auf den Bestand reduziert, weshalb die Parzellen neu der Landschaftsschutzzone zugewiesen werden.

Abb. 35 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 24 alt / neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Verkehrsfläche | Nr. 25

Verkehrsfläche ausserhalb Baugebiet zu Landschaftsschutzzone

Parzellen Nrn.: 221

Die Verkehrsfläche wird auf den aktuellen Bestand reduziert, weshalb die Differenz neu der Landschaftsschutzzone zugewiesen.

Abb. 36 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 25 alt / neu (ohne Massstab)



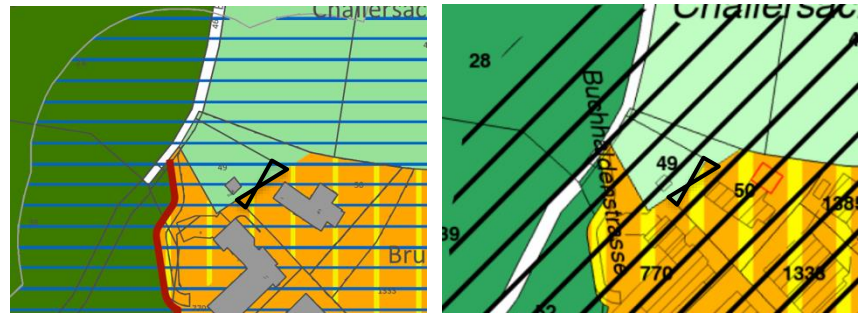
Zonenänderung Buchhaldenstrasse | Nr. 26

Wohnzone 2a zu Landschaftsschutzzone

Parzelle Nrn.: 49

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

Abb. 37 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 26 alt / neu (ohne Massstab)



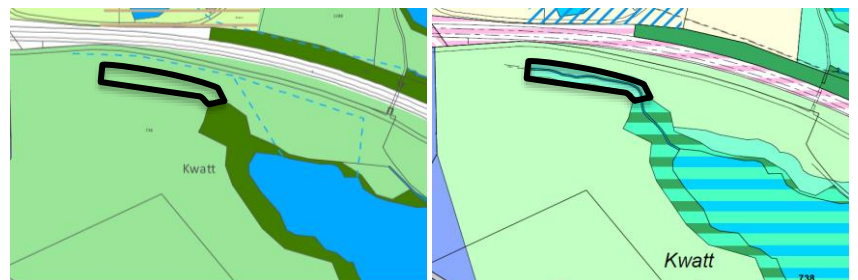
Zonenänderung Kwattbach | Nr. 27

Landschaftsschutzzone zur Naturschutzzone

Parzelle Nrn.: 738

Entlang des Ufers des Kwattbachs wird im Rahmen des Gewässerschutzes ein 15 m Pufferstreifen der Naturschutzzone zugewiesen. Dies wird im Zusammenhang mit der Festlegung der Naturschutzzone im Gewässer resp. mit der Naturschutzzone im Wald des Ziegeleiweiher festgelegt.

Abb. 38 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 27 alt / neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Kwattbach | Nr. 28

Landschaftsschutzzone zur Naturschutzzone

Parzelle Nrn.: 738

Entlang des Ufers des grossen Ziegeleiweiher wird im Rahmen des Gewässerschutzes ein 15 m Pufferstreifen der Naturschutzzone zugewiesen. Dies wird im Zusammenhang mit der Festlegung der Naturschutzzone im Gewässer resp. mit der Naturschutzzone im Wald des Ziegeleiweiher festgelegt.

Abb. 39 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 28 alt / neu (ohne Massstab)



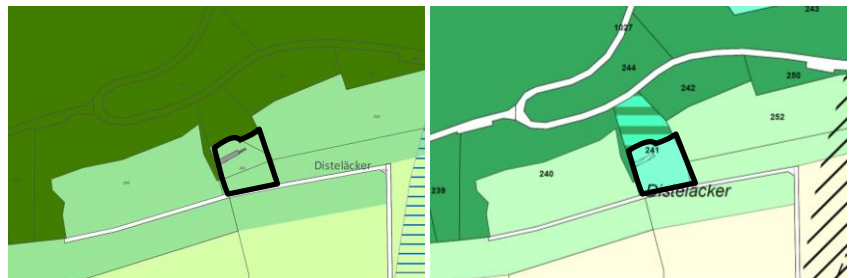
Zonenänderung Diestelacker | Nr. 29

Landschaftsschutzzone zur Naturschutzzone

Parzelle Nr. 241

Bei der Parz. Nr. 241 besteht das Potenzial, dass wertvolle Lebensräume entstehen können, deshalb wird die Fläche in eine Naturschutzzone umgezont.

Abb. 40 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 29 alt / neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Kwattbach | Nr. 30

Landschaftsschutzzone zur Naturschutzzone

Parzelle Nrn.: 463

Entlang des Ufers des kleinen Ziegeleiweiher wird im Rahmen des Gewässerschutzes die ganze Parzelle der Naturschutzzone zugewiesen wird. Dies wird im Zusammenhang mit der Festlegung der Naturschutzzone im Gewässer resp. mit der Naturschutzzone im Wald des Ziegeleiweiher festgelegt.

Abb. 41 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 30 alt / neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Than | Nr. 31

Weilerzone zu Erhaltungszone

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

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

Abb. 42 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 31 alt / neu (ohne Massstab)



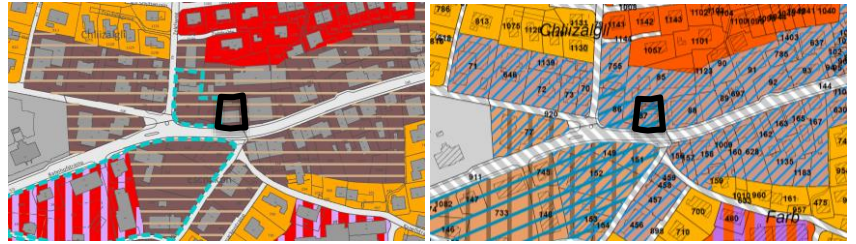
Zonenänderung Mitteldorf | Nr. 32

Gestaltungsplanpflicht

Parzellen Nrn.: 87

Basierend auf dem revidierten kommunalen Richtplan werden die wichtigsten Entwicklungsgebiete neu mit einer überlagernden Gestaltungsplanpflicht belegt. Für die qualitative Entwicklung des Mitteldorfs wird die unbebaute Parzelle ebenfalls mit einer überlagernden Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Abb. 43 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 32 alt / neu (ohne Massstab)



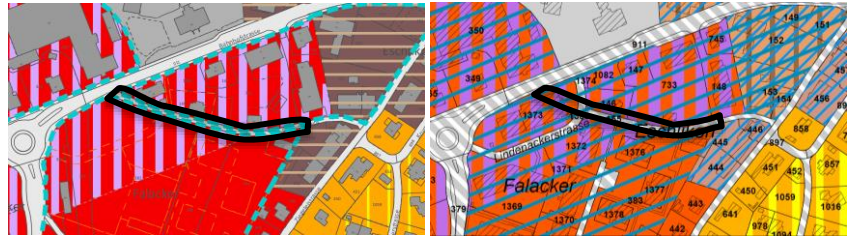
Zonenänderung Falacker | Nr. 33

Gestaltungsplanpflicht

Parzellen Nrn.: 155, 1373, 1380

Die Lücke des Gebiets mit der überlagerten Gestaltungsplanpflicht wird geschlossen. Diese entspricht nicht mehr dem heutigen Strassenverlauf, weshalb eine lückelose Festlegung Unklarheiten verhindert bei zukünftigen Bauprojekten.

Abb. 44 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 33 alt / neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Bahnhofgebiet | Nr. 34

Gestaltungsplanpflicht

Parzellen Nrn.: 698, 311, 1286, 312, 313, 314, 713, 961, 315, 1361, 776, 663, 352, 353, 355, 356, 357, 358, 918

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

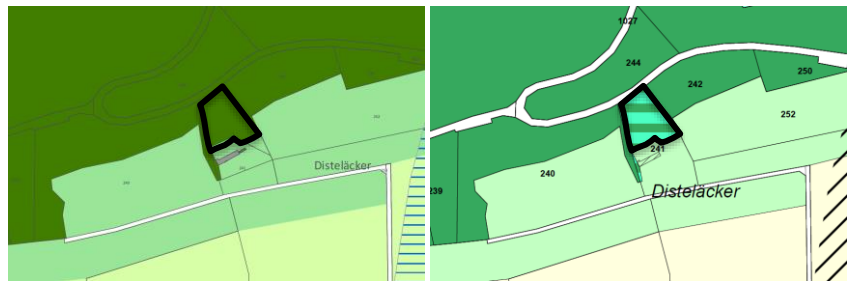
Abb. 45 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 34 alt / neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Wald Distelacker | Nr. 35
Überlagerte Naturschutzzone im Wald
Parzellen Nrn.: 241

Die Parzelle eignet sich dafür, dass wertvolle Lebensräume entstehen resp. bestehen können, um das zu gewährleisten wird auf dieser Parzelle die überlagerte Naturschutzzone im Wald ausgewiesen.

Abb. 46 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 35 alt / neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Wald Stockeholz | Nr. 36
Überlagerte Naturschutzzone im Wald
Parzellen Nrn.: 241

Die Parzelle eignet sich dafür, dass wertvolle Lebensräume entstehen resp. bestehen können, um das zu gewährleisten wird auf dieser Parzelle die überlagerte Naturschutzzone im Wald ausgewiesen.

Abb. 47 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 36 alt / neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Wald Ziegeleiweiher | Nr. 37 und Nr. 38

Überlagerte Naturschutzzone im Wald

Parzellen Nrn.: 463 und 738

Auf den Parzellen Nr. 463 und 738 wird im Rahmen der Sicherung des Gewässers eine Naturschutzzone um die jeweiligen Weiher festgelegt. Um den Wäldern den richtigen Schutz zu bieten, wird die überlagerte Naturschutzzone im Wald ausgewiesen.

Abb. 48 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 37 alt / neu (ohne Massstab)



Abb. 49 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 38 alt / neu (ohne Massstab)



Zonenänderung kleiner Ziegelweiher | Nr. 39

Überlagerte Naturschutzzone im Gewässer

Parzellen Nrn.: 463

Auf der Parzelle Nr. 463 wird im Rahmen der Sicherung des Gewässers eine Naturschutzzone in den jeweiligen Weiher festgelegt. Um den Gewässern den richtigen Schutz zu bieten, wird die überlagerte Naturschutzzone im Gewässer ausgewiesen.

Abb. 50 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 39 alt / neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Gewässer | Nr. 40

Überlagerte Naturschutzzone im Gewässer

Parzellen Nrn.: 417

Auf der Parzelle Nr. 417 wird im Rahmen der Sicherung des Gewässers eine Naturschutzzone in den jeweiligen Weiher festgelegt. Um den Gewässern den richtigen Schutz zu bieten, wird die überlagerte Naturschutzzone im Gewässer ausgewiesen.

Abb. 51 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 40 alt / neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Gewässer | Nr. 41

Überlagerte Naturschutzzone im Gewässer

Parzellen Nrn.: 738

Auf der Parzelle Nr. 738 wird im Rahmen der Sicherung des Gewässers eine Naturschutzzone in den jeweiligen Weiher festgelegt. Um den Gewässern den richtigen Schutz zu bieten, wird die überlagerte Naturschutzzone im Gewässer ausgewiesen.

Abb. 52 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 41 alt / neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Wallenwil | Nr. 42

Aufhebung der überlagerten Gestaltungsplanpflicht

Parzellen Nrn.: 3128, 3129, 3130, 3664 und 3673

Im Gebiet der Hurnenstrasse in Wallenwil auf den Parzellen Nrn. 3128, 3129, 3130, 3664 und 3673 wurde eine Bebauungsstudie durchgeführt, um passende Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Das Ergebnis der Studie Oberdorf ist eine Bebauung, welche nicht von der Regelbauweise abweicht und dass eine Reduktion der Zonierung zweckmässig wäre. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) sieht für das Gebiet ebenfalls eine Reduktion der Zonierung auf eine W2b vor. Dazu soll jedoch die Gestaltungsplanpflicht beibehalten werden.

Der Gemeinderat von Eschlikon entschied daraufhin, dass die Reduktion der Zonierung entsprechend der Empfehlung des ARE umgesetzt werden soll, jedoch nicht an der Gestaltungsplanpflicht. Nur einer der fünf Grundeigentümer hat eine konkrete Entwicklungsabsicht, weshalb der Gemeinderat für das Gebiet, im Sinne der inneren Verdichtung, die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht als zweckmässig erachtet.

Abb. 53 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 43 alt / neu (ohne Massstab)

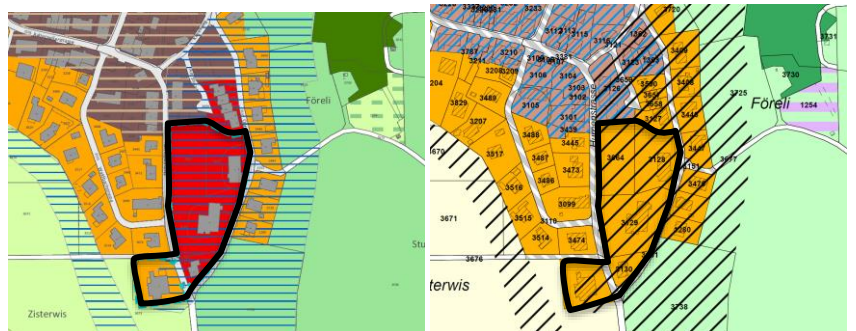
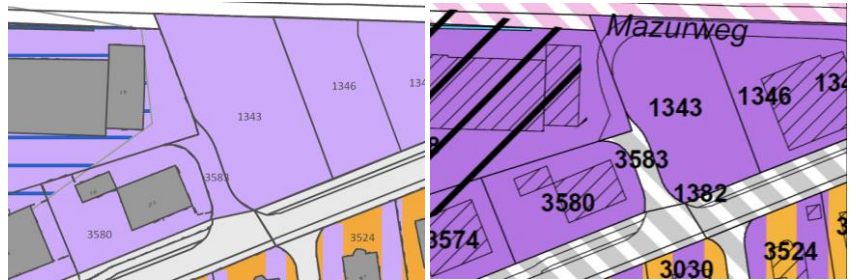


Abb. 56 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 45 alt / neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Tösstalweg | Nr. 46

Wohn- und Arbeitszone 2 zu Verkehrsfläche innerhalb Baugebiet

Parzellen Nrn.: 1273

Der Tösstalweg dient zur Erschliessung der Parzellen Nrn. 1269, 1270, 1271, 1272, 1297 und 3029 und befindet sich im Besitz der politischen Gemeinde Eschlikon, weshalb die Parzelle 1273 neu der Verkehrsfläche innerhalb Baugebiet zugewiesen wird.

Abb. 57 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 46 alt / neu (ohne Massstab)



Zonenänderung Ried | Nr. 47

Verkehrsfläche ausserhalb Baugebiet zu Verkehrsfläche innerhalb Baugebiet

Parzellen Nrn.: 3709

Die Parzellen Nrn. 3811 und 3816 werden über die Strasse erschlossen und die Strasse befindet sich im Besitz der politischen Gemeinde Eschlikon, weshalb ein Teil der Strasse neu der Verkehrsfläche innerhalb Baugebiet zugewiesen wird.

Abb. 58 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 47 alt / neu (ohne Massstab)



3.4 Mehrwertabgabe

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

Tab. 3 Mehrwertabgabepflichtige Zonenplanänderungen

Änderungsnummer	Parzellen Nr.	Zone alt	Zone neu	Veranlassung	Fläche in m ²
10	Nördlicher Teil Parzellen 619 und 620	Landwirtschaftszone	Spezielle Arbeitszone	Betriebserweiterung, Betriebskonzept vorhanden	4'830
11	Südwestlicher Teil der Parzelle 620	Landwirtschaftszone	Spezielle Arbeitszone	"Neuansiedlung", Betriebskonzept vorhanden	4'141
12	Teil der Parzellen 738, 399	Landwirtschaftszone	Arbeitszone Industrie	Betriebserweiterung, konkretes Bauvorhaben vorhanden	2'744

3.5 Fruchtfolgeflächen

3.5.1 Grundlagen

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

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

Kann durch die Interessenabwägung aufgezeigt werden, dass eine Einzonung angebracht ist, müssen Einzonungen mit einem Fruchtfolgeflächenbedarf von mehr als 3'000 m² kompensiert werden. Als Kompensation gelten in erster Priorität Auszonungen von Böden mit FFF-Qualität sowie fachgerechte Aufwertungen und Rekultivierung, in zweiter Priorität Neuerhebungen von FFF. Die Bedürfnisse des ökologischen Ausgleichs und der Vernetzung von Biotopen sind zu berücksichtigen.

Es sind bei drei Einzonungen Fruchtfolgeflächen mit einer Gesamtfläche von circa 1.12 ha betroffen. Dadurch, dass bei der Zonenplanänderung Nr. 8 und 9 eine Ausnahmebewilligung für das Zwischenstück besteht, ist die Fläche nicht zu kompensieren. Bei der Auflistung der beanspruchten FFF wird die Fläche des Zwischenstücks (ca. 3'903 m²) bei den Zonenplanänderungen bereits abgezogen. Insgesamt sind somit 7'324 m² Fruchtfolgeflächen vollumfänglich zu kompensieren.

Tab. 4 Zonenplanänderungen mit betroffenen Fruchtfolgeflächen

Nr.	Zone alt	Zone neu	Abnahme FFF-Fläche	Beschreibung
10	Landwirtschaftszone	Spezielle Arbeitszone	2'119 m ²	Büfälderzälg Egli Grün AG
11	Landwirtschaftszone	Spezielle Arbeitszone	2'463 m ²	Büfälderzälg Mäder AG
12	Landwirtschaftszone	Arbeitszone Industrie	2'742 m ²	Hörnlistrasse
Total			7'324 m ²	

3.5.2 Gutachten

Gemäss dem bodenkundlichen Gutachten (siehe Kapitel 5.1.11) können die beanspruchten Fruchtfolgeflächen vollumfänglich auf den Parzellen Nr. 284 und 290 kompensiert werden. Die entnommenen Bodenproben entsprechen den FFF-Kriterien und es ist keine weitere Rekultivierung nötig. Somit können gemäss der Vollzugshilfe zur Kompensation von Fruchtfolgeflächen (2023) des Kanton Thurgaus Kompensationsmassnahme erster Priorität vollzogen werden.

4 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

4.1 Bund

4.1.1 Raumplanungsgesetz

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

Ziele nach Art. 1 RPG

Haushälterische Nutzung des Bodens

- Der Umfang der Bauzonen wurde auf den tatsächlichen Bedarf der jeweiligen Planungshorizonte (Zonenplan 10 – 15 Jahre, Richtplan 15 – 25 Jahre) ausgerichtet.
- Sicherung der Erhältlichkeit der Innenentwicklungsflächen und Richtplanflächen (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 2 | SZ 5).
- 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 - L 14)

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 12 - L 14).
- Die geschützten Natur- und Landschaftsgebiete bleiben erhalten (vgl. L3 | L 4).
- Die Hecken, Feld- und Ufergehölze, Bäume und Puffergebiete bleiben geschützt (vgl. Kap. 5.3 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 19 - SN 24).

Sicherung einer ausreichenden Versorgungsbasis

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

Grundsätze nach Art. 3 RPG

Schonung der Landschaft

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

Siedlungsgestaltung nach Bevölkerungsbedürfnissen | Siedlungsbegrenzung

- Die Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig zugeordnet.
- Die Gebiete mit Potenzial zur Innenentwicklung sind bezeichnet und die wesentlichen Ziele festgelegt (vgl. SZ 7 - SZ 11).
- Das übergeordnete und kommunale Fuss- und Velowegnetz wird durch einzelne Massnahmen sicherer, attraktiver und dichter (vgl. V 12).

Sachgerechte Standorte für «öffentliche» Bauten und Anlagen

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

4.1.2 Anforderungen des übrigen Bundesrechts

Sachplan Fruchtfolgeflächen

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

Es werden drei Einzonungen vorgenommen und im Kapitel 5.1 abgehandelt.

Natur- und Heimatschutzgesetz

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

Lärmschutzverordnung

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

4.2 Kanton Thurgau

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

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

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 verlangt.

4.2.2 Agglomeration Regio Wil

Agglomerationsprogramm 3. & 4. Generation

Die Gemeinde Eschlikon gehört zu den Gemeinden des Agglomerationsprogramms Wil. Die konkreten Massnahmen des Agglomerationsprogramms sind in Kapitel 2.3 aufgeführt. Im Rahmen des Richtplans werden die Massnahmen berücksichtigt und wo möglich in der Nutzungsplanung bereits umgesetzt.

5 Interessenabwägung

5.1 Einzonungen mit Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen

5.1.1 Einzonung Büfälderzälg Egli Grün AG

Die Arbeitszone Büfälderzälg besteht bereits heute und wird durch einen schmalen Streifen von 4'285 m², welches sich in der Landwirtschaftszone befindet, durchschnitten. Dieser Streifen wurde aufgrund einer möglichen Entlastungsstrasse freigehalten, welche nicht realisiert wurde. Das Areal weist kein Gebäude auf und wird schon seit je als Arbeitszone (Lagerfläche, Verkehrsfläche etc.) der beiden Firmen benötigt. Das gleiche gilt für die Kompostieranlage im Norden der Parz. Nr. 619. Es bestehen jeweils entsprechende Bewilligungen vom Amt für Raumentwicklung und dem Amt für Umwelt. Der Teil, welche durch die Firma Egli Grün AG genutzt wird, welches nicht eingezont ist, beträgt 4'141 m². Dabei muss das Zwischenstück, welches als Fruchtfolgefläche klassiert ist, nicht kompensiert werden. Das entspricht einer beanspruchten Fläche von 2'119 m² Fruchtfolgefläche.

Abb. 61 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 10 alt / neu (ohne Massstab)



5.1.2 Einzonung Büfälderzälg Mäder AG

Die Arbeitszone Büfälderzälg besteht bereits heute und wird durch einen schmalen Streifen von 4'285 m², welches sich in der Landwirtschaftszone befindet, durchschnitten. Dieser Streifen wurde aufgrund einer möglichen Entlastungsstrasse freigehalten, welche nicht realisiert wird. Das Areal weist kein Gebäude auf und wird schon seit je als Arbeitszone (Lagerfläche, Verkehrsfläche etc.) der beiden Firmen gebraucht. Der nördliche Teil der Parz. Nr. 620 wird bereits von der Firma Mäder AG als Verkehrs- und Lagerfläche gebraucht. Insgesamt wird 4'830 m² eingezont. Dabei muss der Teil des Zwischenstücks, welches als Fruchtfolgefläche klassiert ist, nicht kompensiert werden, nur der nördliche Teil. Das entspricht einer beanspruchten Fläche von 2'463 m² Fruchtfolgefläche.

Abb. 62 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 11 alt / neu (ohne Massstab)



5.1.3 Einzonung Hörnlistrasse

Die Firma InnoPlastics AG möchte Ihren Betrieb erweitern. Mit der Einzonung können die Warenströme entflechtet und eine effizientere Lagerbewirtschaftung der InnoPlastic AG und der InnoRecycling AG (Parzellen Nrn. 402 und 406) erzielt werden. Konkret bedeutet dies, weniger LKW-Fahrten, weniger Rangierverkehr, weniger Staplerfahrten und damit die Entlastung der Hörnlistrasse.

Abb. 63 Ausschnitt Zonenplanänderung Nr. 12 alt / neu (ohne Massstab)



Die betroffenen Gebiete der Einzonung der Arbeitszone Industrie und der Speziellen Arbeitszone sind gemäss Sachplan Fruchtfolgeflächen als solche ausgewiesen. Bei einer Einzonung von Fruchtfolgeflächen sind besondere Vorgaben einzuhalten. Die Arbeitshilfe «Fruchtfolgeflächen in der raumplanerischen Interessenabwägung» sowie die Vollzugshilfe «Fruchtfolgeflächen im Kanton Thurgau» des Kantons wurden in diesem Fall berücksichtigt.

5.1.4 Vorgehen bei einer Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen

Die Beurteilung, ob eine Beanspruchung von FFF zulässig ist oder nicht, erfolgt in zwei Schritten:

- Erfüllung von Grundanforderungen (Prüfstufe I)
 - Zuerst sind die rechtlichen und planerischen Vorgaben zu prüfen, die keiner Interessenabwägung unterliegen. Nur wenn diese Vorgaben erfüllt

sind, stellt sich in einem nächsten Schritt die Frage nach einer Interessenabwägung.

- Interessenabwägung (Prüfstufe II)
 - Sind die rechtlichen und planerischen Grundanforderungen erfüllt, dann hat eine Interessenabwägung im konkreten Fall gemäss Art. 3 RPV zu erfolgen.

Ist die Beanspruchung von FFF aufgrund der Interessenabwägung zulässig, gilt es in einem dritten Schritt zu prüfen, ob die verbrauchten FFF kompensiert werden müssen (Prüfstufe III).

5.1.5 Grundanforderungen, Prüfstufe I

Anforderungen für Ein- und Umzonungen erfüllt (KRP 1.1, 1.4, 1.6; RPG 15, RPV 2)

- Ist der Bauzonenbedarf ausgewiesen?
 - Büfelderzälg Egli Grün AG: Die bestehende Gartenbauunternehmen nutzt die Fläche bereits heute schon und ist betrieblich von ihr abhängig, da sie als Verkehrs- und Lagerfläche sowie als Kompostieranlage dient.
 - Büfelderzälg Mäder AG: Das bestehende Kies- und Betonwerk nutzt die Fläche bereits heute schon und ist betrieblich von ihr abhängig, da sie als Verkehrs- und Lagerfläche dient.
 - Hörnlistrasse: Die Firma InnoPlastics AG plant eine Erweiterung des Betriebs im Osten, aufgrund der Kapazitätsengpässe an diesem Standort.
- Ist der Bedarf an zusätzlicher WMZ (Auslastung à 100 %) oder anderer Bauzonen ausgewiesen?
 - Büfelderzälg Egli Grün AG: Es handelt sich um eine Neuansiedlung des Betriebs nach Ziff. 1.6 K KRP.
 - Büfelderzälg Mäder AG: Es handelt sich um eine massvolle Betriebserweiterung nach Ziff. 1.6 L KRP.
 - Hörnlistrasse: Es handelt sich um eine massvolle Betriebserweiterung nach Ziff. 1.6 L KRP.
- Liegt die Fläche innerhalb des in der Richtplankarte festgesetzten Siedlungsgebietes?
 - Büfelderzälg Egli Grün AG: Die Fläche liegt ausserhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan. Eine Anpassung des kantonalen Richtplans ist notwendig.

- Büfelderzälg Mäder AG: Die Fläche liegt ausserhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan. Eine Anpassung des kantonalen Richtplans ist notwendig.
- Hörnlistrasse: Die Fläche liegt in der unscharfen Abgrenzung der Siedlungsbegrenzungslinie und ist somit innerhalb des Siedlungsgebiets.

- Liegen die Voraussetzungen für die Beanspruchung einer Kontingentsfläche vor?
 - Büfelderzälg Egli Grün AG: Ja es handelt sich um eine Neuansiedlung des Betriebs nach Ziff. 1.6 K KRP.
 - Büfelderzälg Mäder AG: Ja es handelt sich um eine massvolle Betriebserweiterung nach Ziff. 1.6 L KRP.
 - Hörnlistrasse: Ja es handelt sich um eine massvolle Betriebserweiterung nach Ziff. 1.6 L KRP.

- Sind die Anforderungen für eine andere Anordnung des Siedlungsgebietes erfüllt?
 - Büfelderzälg Egli Grün AG: Es handelt sich um eine Neueinzonung ohne Flächenverlagerung.
 - Büfelderzälg Mäder AG: Es handelt sich um eine Neueinzonung ohne Flächenverlagerung.
 - Hörnlistrasse: Es handelt sich um eine Neueinzonung ohne Flächenverlagerung.

- Ist die Verfügbarkeit der Fläche sichergestellt (z.B. über einen verwaltungsrechtlichen Vertrag)?
 - Büfelderzälg Egli Grün AG: Die Fläche wird bereits genutzt und somit ist die Verfügbarkeit bereits gegeben.
 - Büfelderzälg Mäder AG: Die Fläche wird bereits genutzt und somit ist die Verfügbarkeit bereits gegeben.
 - Hörnlistrasse: Es besteht ein Kaufvertrag zwischen der Firma und dem Grundeigentümer.

- Stehen der Planung grundsätzliche raumplanerische Ziele entgegen (Eignung z.B. Gefahrengebiet)?
 - Büfelderzälg Egli Grün AG: Nein
 - Büfelderzälg Mäder AG: Nein
 - Hörnlistrasse: Nein

Verwirklichung eines kantonal wichtigen Ziels (RPV 30 Abs. 1bis a; Sachplan Bund; KRP)

- Die massgebenden, raumrelevanten kantonalen Zielsetzungen sind über die Planungsgrundsätze und die Festsetzungen im kantonalen Richtplan verankert.
 - Büfelderzälg Egli Grün AG: Es handelt sich um eine Neuansiedlung des Betriebs.
 - Büfelderzälg Mäder AG: Es handelt sich um eine massvolle Betriebserweiterung.
 - Hörnlistrasse: Es handelt sich um eine massvolle Betriebserweiterung.

- Weiter ist zu berücksichtigen, ob ein nationales, kantonales oder regionales (Agglomerations-) Vorhaben und damit auch ein entsprechendes Interesse betroffen ist.
 - Büfelderzälg Egli Grün AG: Die Neuansiedlung des Betriebs an diesem Standort entspricht Art. 3. Abs. 3b RPG, da die Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen verschont werden. Dazu entspricht dies dem Planungsgrundsatz 1.6 K KRP, dass die lokale Wirtschaft unterstützt wird.
 - Büfelderzälg Mäder AG: Die Betriebserweiterung an diesem Standort entspricht Art. 3. Abs. 3b RPG, da die Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen verschont werden. Dazu entspricht dies dem Planungsgrundsatz 1.6 L KRP, dass die lokale Wirtschaft unterstützt wird.
 - Hörnlistrasse: Die Einzonung entspricht dem Planungsgrundsatz 1.6 L KRP, dass die lokale Wirtschaft unterstützt wird.

Optimale Nutzung sichergestellt (RPV 30 Abs. 1bis b)

- Aus Sicht Landwirtschaft (zusammenhängende Flächen, Bewirtschaftung, Bodenqualität)
 - Büfelderzälg Egli Grün AG: Durch die heutigen Gegebenheiten ist die Fläche nicht mehr landwirtschaftlich bewirtschaftet. Es bleiben weiterhin landwirtschaftlich nutzbare, zusammenhängende Flächen im Gebiet übrig.
 - Büfelderzälg Mäder AG: Durch die heutigen Gegebenheiten ist die Fläche nicht mehr landwirtschaftlich bewirtschaftet. Es bleiben weiterhin landwirtschaftlich nutzbare, zusammenhängende Flächen im Gebiet übrig.
 - Hörnlistrasse: Die Einzonung ist am bestehenden Siedlungsrand und es bleiben weiterhin landwirtschaftlich nutzbare, zusammenhängende Flächen übrig.

- Aus Sicht Siedlungsentwicklung (zweckmässige raumplanerische Siedlungskonzeption, optimale Nutzung im Bestand)
 - Büfelderzälg Egli Grün AG: Die Neuansiedlung an diesem Standort, ausserhalb des Siedlungsgebiets ist aufgrund der Tätigkeit der Firma optimal. Es sichert den Bestand und schafft Synergien mit dem angrenzenden Betrieb.
 - Büfelderzälg Mäder AG: Die Betriebserweiterung an diesem Standort, ausserhalb des Siedlungsgebiets ist aufgrund der Tätigkeit der Firma optimal. Es sichert den Bestand und schafft Synergien mit dem angrenzenden Betrieb.
 - Hörnlistrasse: Durch die Betriebserweiterung werden die betrieblichen Tätigkeiten optimiert und es werden zusätzliche Synergien geschaffen.

Mindestumfang FFF gewahrt (RPG 3; RPV 30)

Der Kanton Thurgau muss einen Mindestumfang von 30'000 ha Fruchtfolgefleichen festlegen. Die Einhaltung des Mindestumfangs wird vom Kanton Thurgau geprüft. Durch die Kompensation der Fruchtfolgefleichen wird der Mindestumfang nicht negativ verändert.

Alternativen geprüft (RPV 2; KRP 2.2)

- Weiter ist zu berücksichtigen, ob ein nationales, kantonales oder regionales (Agglomerations-) Vorhaben und damit auch ein entsprechendes Interesse betroffen ist.
 - Büfelderzälg Egli Grün AG: Es wurden innerhalb und ausserhalb der Gemeinde Flächen gesucht, um eine Flächenverlagerung durchzuführen. Auf den unbebauten Flächen in Eschlikon, welche der Arbeitszone zugewiesen sind, sind bereits Planungen im Gange. Die untersuchten Flächen in den umliegenden Gemeinden stehen jedoch nicht zur Verfügung (siehe Beilage 3).
 - Büfelderzälg Mäder AG: Da es sich um eine Betriebserweiterung handelt, wurden lediglich angrenzende Flächen in der Arbeitszone untersucht. Es wurde keine passenden Alternativen identifiziert.
 - Hörnlistrasse: Da es sich um eine Betriebserweiterung handelt, wurden lediglich angrenzende Flächen in der Arbeitszone untersucht. Es stellte sich heraus, dass auf den anderen unbebauten Parzellen bereits Entwicklung in Planung resp. bereits in Umsetzung sind.

5.1.6 Fazit Prüfstufe I

Die Durchführung der 1. Prüfstufe zeigt, dass die Einzonung die Grundanforderungen an eine Beanspruchung von Fruchtfolgefleichen erfüllt.

5.1.7 Interessenabwägung, Prüfstufe II

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. 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 Teilzonenplanänderung 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.

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
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	

Untersuchte Interessen	relevant
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)	X
Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 RPG)	
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft)	
Gewährleistung der Gesamtverteidigung (Art. 1 RPG)	
Förderung der Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie des gesellschaftlichen Zusammenhalts (Art. 1 RPG)	
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) kantonale/kommunale Schutzobjekte	
Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG; Moorlandschaften, Hoch- und Flachmoore, Auen, Amphibienlaichgebiete)	
Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG) und Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 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)	
Erfüllung der Waldfunktion (Art. 3 RPG)	
ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG; Luftverschmutzung, Lärm, Erschütterungen, Licht, nicht-ionisierende Strahlung, belastete Standorte, Störfallvorsorge)	X
Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)	
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	
Sachgerechte Standorte für öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen (Art. 3 RPG)	

Untersuchte Interessen	relevant
Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau)	
Weitere Bundesinteressen, z.B. Gewässerschutz, ... Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) Gewässerschutzverordnung (GSchV)	
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	X
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)	X

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	Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)
1	Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG) und Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG)
1	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)
1	Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG)
2	Kantonaler Richtplan
2	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser
2	Interessen der Grundeigentümerschaft

Die Bewertung der Relevanz erfolgt aufgrund von Wertmassstäben, welche der Gesetzgeber vorgibt, sowie aufgrund der Auswirkungen auf Raum und Umwelt (Präjudiz; 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 sowie der kantonale Richtplan auf dieser Stufe bewertet.

Auswirkungen auf die ermittelten Interessen

Nachfolgend werden im Rahmen der Interessenabwägung die relevanten betroffenen Interessen beurteilt und abgewogen.

Ermittelte Interessen	Beurteilung
Haushälterischer Umgang mit Böden (Art. 1 RPG)	Bund, Kantone und Gemeinden müssen dafür sorgen, dass mit dem Boden haushälterisch umgegangen wird. Die Gemeinde Eschlikon sieht keine Einzonung von Wohn- und Mischzonen vor und setzt auf die Innenentwicklung der bestehenden Reserven und Baulücken. Die Betriebserweiterung der InnoPlastics AG und der InnoRecycling AG können Warenströme entflechtet werden und eine effizientere Lagerbewirtschaftung erzielt werden. Durch die Erweiterung an diesem Standort wird der Flächenverbrauch auf ein Minimum reduziert und dabei können bestehende Synergien genutzt und verbessert werden. Bei flächenintensiven Betrieben ist bei Betriebserweiterung und Neuan siedlung kann die haushälterische Bodennutzung schwer umgesetzt werden. Trotzdem wollen auch solche Betriebe sich vergrössern und dabei ist der Flächenverbrauch auf das betrieblich und technisch notwendige zu reduzieren.
Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG) Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG, Art. 13 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). 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 Ernährungs-sicherung 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. Durch die Nutzung von Synergien kann die Fläche der benötigten Fruchtfolgeflächen reduziert werden. Durch Kompensationsmassnahmen können die trotzdem notwendigen Beanspruchungen von FFF an anderen Orten wieder kompensiert werden und die totale Fläche bleibt gleich.
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)	Bund, Kantone und Gemeinden müssen durch Massnahmen der Raumplanung die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten.

Ermittelte Interessen	Beurteilung
	<p>Mit der Betriebserweiterung und der Neuansiedlung der Betriebe unterstützt die Gemeinde, um die lokale Wirtschaft zu stärken und Arbeitsplätze zu sichern. Dazu wird den bestehenden Betrieben in Büfelden die rechtliche Sicherheit gegeben.</p>
<p>Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 RPG)</p>	<p>Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden, in diesem Fall Kanton und Gemeinde, muss auf den Erhalt der Landschaft und Erholungs-räume achten.</p> <p>Durch die Einzonung in Büfelden wird der Bestand nicht geändert, lediglich rechtlich gesichert. Es wird dabei keine negativen Auswirkungen auf den Status Quo geben.</p> <p>Für die Betriebserweiterung der Firmen InnoPlastics AG und InnoRecycling AG direkt am Siedlungsrand und an eine Landschafts- und Naturschutzzone angrenzend, ist die Bedeutung an die Gestaltung des neuen Siedlungsrand hoch. Die Ausgestaltung der Erweiterung sollte sich gut in die örtlichen Gegebenheiten einpassen und keine starken negativen Auswirkungen auf den Siedlungsrand haben.</p>
<p>Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG; Luftverschmutzung, Lärm, Erschütterungen, Licht, nicht-ionisierende Strahlung, belastete Standorte, Störfallvorsorge)</p>	<p>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.</p> <p>Durch die Einzonungen der Arbeits- und speziellen Arbeitszonen am Siedlungsrand resp. ausserhalb des Siedlungsgebiets können schädliche oder störende Einwirkungen auf Wohngebiete auf das Minimum reduziert werden.</p>
<p>Kantonaler Richtplan</p>	<p>Im kantonalen Richtplan sind die Kapitel Siedlungsgebiet (1.1), Wirtschaft (1.6), Landwirtschaftsgebiete (2.2) und Boden (2.8) betroffen.</p> <p>Das Siedlungsgebiet wird durch die Einzonungen Hörnlistrasse leicht vergrössert. Bei den Einzonung in Büfälderzälg werden die Flächen der ansässigen Betriebe mittels einer Betriebserweiterung resp. "Neuansiedlung" gesichert. Bei den Einzonungen werden jeweils kantonale Kontingente beansprucht.</p>
<p>Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrverkehr, Wohnhygiene, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)</p>	<p>Die Betriebserweiterungen und die Neuansiedlung in Büfälderzälg soll den zukünftigen und heutigen Bestand der Firmen sichern und die Auftragskapazitäten erhöhen, um der Nachfrage nachzukommen.</p> <p>Bei den Einzonungen in Büfelden wird der Bestand der beiden Firmen rechtlich gesichert und es werden keine weiteren Änderungen erwartet.</p> <p>Bei der Einzonung Hörnlistrasse können Warenströme entflechtet werden und eine effizientere Lagerbewirtschaftung erzielt werden. Durch die Erweiterung an diesem Standort wird der flächenverbrauch auf ein Minimum reduziert und dabei können bestehende Synergien genutzt und verbessert werden.</p>
<p>Interessen der Grundeigentümerschaft / Projektanten (Mehrausnutzung, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)</p>	<p>Die verschiedenen Interessen der Grundeigentümer respektive der Projektanten sowie der Anstösserinnen und Anstösser werden je nach Thema in verschiedenen übergeordneten Gesetzen und Verordnungen geregelt.</p>

Ermittelte Interessen

Beurteilung

Dazu zählen beispielsweise die Bundesverfassung und das Planungs- und Baugesetz.

Für die Einzonungen wurden Flächenverlagerung geprüft, da diese an diesen Standorten sein müssen, weil es sich um Betriebserweiterungen resp. Neuansiedlungen von bestehenden Betrieben handelt. Dabei wurden innerhalb und ausserhalb der Gemeinde Eschlikon potenzielle Flächen untersucht.

Auf den unbebauten Flächen in der Gewerbe- oder Arbeitszone in Eschlikon sind bereits Entwicklungen im Gange oder eine Auszonung wäre aus raumplanerischer Sicht nicht zweckmässig. Es sind deshalb keine Flächen verfügbar.

Es wurde das gleiche in den umliegenden Gemeinden durchgeführt (siehe Beilage 3). Dies wurde im Rahmen einer resp. mehrerer Besprechungen mit den jeweiligen Gemeindepräsidenten besprochen, um die Verfügbarkeit der potenziellen Flächen herauszufinden. Es stellte sich heraus, dass keine Flächen in den umliegenden Gemeinden verfügbar sind.

Da keine Alternativen Standorte und keine Flächen für eine Flächenverlagerung gefunden wurden, wird das kantonale Kontingent beansprucht.

Resultat der Interessenabwägung

Der Kanton Thurgau unterstützt die wirtschaftliche Entwicklung und strebt eine Zunahme der Arbeitsplätze an. Deshalb erlaubt der Kantonale Richtplan Firmen, welche einen konkreten Bedarf an einer Betriebserweiterung haben resp. sich neu Ansiedeln möchten und die Voraussetzungen erfüllen die Möglichkeit, dass neue Flächen eingezont werden.

Büfälderzälg Egli Grün AG:

In den 1990er Jahren siedelt sich die Firma Egli Grün AG in Büfelden an. Der Familienbetrieb befindet sich in der 3. Generation und ist mittlerweile eine etablierte Grösse im Gartenbau Geschäft.

Die Fläche, welche die Firma benötigt, ist seit dem Anfang beinahe identisch. Die Zonierung wurde aber niemals auf die effektive Nutzung resp. auf den aktuellen Flächenverbrauch angepasst. Da die einzuzonende Fläche die Schwelle für Betriebserweiterung überschreitet, muss die Neuansiedlung von Betrieben betrachtet werden.

Es wird die Möglichkeit der Erweiterung von bestehenden Betrieben, welche sich ausserhalb des Siedlungsgebiets resp. ausserhalb der kompakten Siedlungsräume befinden, im kantonalen Richtplan eingeräumt. Da jedoch in diesem Fall der IST-Zustand des Flächenverbrauchs in der letzten Ortsplanungsrevision nicht bereinigt wurde, ist die einzuzonende Fläche nach der heutigen Gesetzgebung

eine zu grosse Fläche für eine Betriebserweiterung, obwohl es sich faktisch um keine Erweiterung handelt, sondern nur um die Sicherung des Bestands. Daher ist von einer Neuansiedlung gemäss Planungsgrundsatz 1.6 K auszugehen. Die Voraussetzungen für eine Neuansiedlung besagen, dass sich der Standort im Urbanen oder Kompaktem Siedlungsraum befinden muss.

Dies ist hier nicht der Fall, jedoch sind Firmen mit schädlichen und störenden Einflüssen von Wohngebieten zu trennen. Wobei bei einem solchen Betrieb von einer gewissen Standortgebundenheit ausgegangen werden kann. Firmen mit einem hohen Flächenverbrauch und einer verhältnismässigen geringen Wertschöpfung werden in der heutigen Gesetzgebung ungenügend berücksichtigt. Für Lager- und Umschlagplätze sowie Verkehrsflächen werden keine attraktiven und teuren Flächen in Arbeitsgebieten bereitgestellt. Es werden günstige und tendenziell schlecht erschlossene Flächen in Frage kommen, da diese bezahlbar sind.

Durch das Betriebskonzept wird aufgezeigt, wie die Flächen betrieblich und technisch notwendig sind. Die tangierten FFF werden zudem vollumfänglich kompensiert.

Büfälderzälg Mäder AG:

Im Jahr 1956 wurde das Kieswerk in Büfelden gegründet. In den 1970er Jahren wurde das Gebiet mit einem Betonwerk erweitert, welche seit dieser Zeit in Betrieb ist. Diese Art von Betrieben wurden gezielt ausserhalb der Siedlung angeordnet, aufgrund der Lärmemissionen und des Schmutzes. Im Laufe der Jahre wachste der Betrieb und es wurde immer mehr Infrastruktur benötigt.

Es handelt sich hier um eine andere Art der Betriebserweiterung, da die Fläche, welche eingezont werden soll, bereits genutzt wird. Die Betriebserweiterung soll der Firma die Rechtssicherheit geben und den Bestand sichern.

Durch das Betriebskonzept wird aufgezeigt, wie die Flächen betrieblich und technisch notwendig sind. Damit werden die Voraussetzungen des kantonalen Richtplans erfüllt und die tangierten FFF werden vollumfänglich kompensiert.

Hörnlistrasse:

Die Betriebserweiterung der Firmen InnoPlastics AG und der InnoRecycling AG erfüllt die Voraussetzungen des kantonalen Richtplans. Zudem liegt der Standort der Betriebserweiterung in der unscharfen Abgrenzung der Siedlungsbegrenzungslinie und steht in keinem Widerspruch zu übergeordneten Gesetzgebungen.

Aufgrund der Länge der Betriebserweiterung hat die Gestaltung des Siedlungsrand eine hohe Priorität und muss von einer hohen Qualität sein. Das beanspruchte Gebiet hat für die Landwirtschaft eine geringe Bedeutung und es werden grosse zusammenhängende Flächen für die Landwirtschaft erhalten. Die bei der Einzonung tangierten FFF werden vollumfänglich kompensiert.

Gesamthafte Würdigung

Bei der Erweiterung der Arbeitszone in Büfelden handelt es sich um eine spezielle Arbeitszone AG2 mit einer Nutzungsbeschränkung, welche nur Garten- und Tiefbau sowie Kies- und Betonaufbereitungsbetrieben erlaubt. Diese Nutzungsbeschränkung wurde für solche flächenintensiven Betriebe geschaffen, um diese angemessen zu berücksichtigen und Ihnen die Möglichkeit zu geben, sich auf bezahlbaren Boden zu erweitern.

Die Einzonungen in Büfelden sind praktisch keine Erweiterung resp. eine Neuan siedlung. Es wird mit der Einzonung der Bestand der lokalen Betriebe gesichert und Zonierung auf die aktuelle Ausdehnung angepasst.

Insgesamt scheinen die Einzonungen der Arbeitszonen zweckmässig und es erlaubt der lokalen Wirtschaft von Eschlikon sich zu entwickeln und den Bestand zu sichern.

5.1.8 Fruchtfolgeflächen Kompensation, Prüfstufe III

Durch die Interessenabwägung wird aufgezeigt, dass die Einzonungen verhältnismässig ist. Dadurch, dass das Zwischenstück der beiden Firmen in Büfelden nicht kompensiert werden muss, sind insgesamt Fruchtfolgeflächen (FFF) von 7'324 m² vollständig zu kompensieren, da die Beanspruchung von FFF die Bagatellschwelle bei Einzonungen von 3'000 m² überschreitet. Als Kompensation gelten in erster Priorität Auszonungen von Böden mit FFF-Qualität sowie fachgerechte Aufwertungen und Rekultivierung, in zweiter Priorität Neuerhebungen von FFF.

5.1.9 Kompensationsumfang:

Es müssen Fruchtfolgeflächen von insgesamt 8'087 m² vollständig kompensiert werden.

5.1.10 Kompensationsart

Um die Fläche von 7'324 m² zu kompensieren, wurden in der Nähe der Einzonungen Flächen 1. Priorität sowie 2. Priorität gesucht. Folgende Fläche wurde identifiziert und ist auf 10 m² gerundet.

Tab. 5 Potenzielle Flächen für FFF Kompensation

Gemeinde	Parzelle Nr.	Kompensationsart	Fläche ca. in m ²
Eschlikon	273	Neuerhebung	10'840
Eschlikon	284	Neuerhebung	2'430
Eschlikon	290	Neuerhebung	9'920
Total			23'190

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird die Zone für Sportanlagen reduziert (vgl. Zonenplanänderung Nr. 20). Da keine baulichen Änderungen seit der Einzonung auf dem Gebiet vorgenommen wurden, wird davon ausgegangen, dass sich die auszuzonenden Flächen als potenzielle Kompensationsflächen eignen. Insgesamt werden 23'190 m² als mögliche Kompensationsflächen identifiziert.

Abb. 64 Potenzielle Flächen für FFF Kompensation



5.1.11 Bodenkundliches Gutachten

Die Gemeinde Eschlikon beansprucht, aufgrund der Einzonungen in Büfälderzälg sowie an der Hörnlistrasse, Fruchtfolgeflächen im Umfang von 7'324 m². Gemäss der Vollzugshilfe zur Kompensation von Fruchtfolgeflächen (2023) des Kantons Thurgaus müssen die beanspruchten Flächen vollumfänglich kompensiert werden. Es wurde ein bodenkundliches Gutachten für die Identifizierung der Kompensationsflächen durchgeführt (vgl. Beilage B7). Nachfolgend werden die Ergebnisse des Gutachtens erläutert.

Büfälderzälg

Gemäss der Bodenübersichtskarte (BÜK) 1:50'000 handelt es sich im Bereich der Einzonung Büfelden überwiegend um senkrecht durchwaschene Böden mit einer pflanzennutzbaren Gründigkeit von 50 bis 70 cm. Daraus ergibt sich für das klimatische Nutzungsgebiet 2, in dem die Einzonung liegt, die landwirtschaftliche

Nutzungseignungsklasse (NEK) 2, was der besten Einstufung in diesem Gebiet entspricht.

Luftbilder aus den Jahren 1966 und 1972 zeigen, dass der Bodenaufbau im Zuge des Kiesabbaus bereits vor der Erhebung des heutigen FFF-Inventars (1985) und der Erstellung der BÜK (2002–2005) auf einem Großteil der Fläche verändert wurde. Falls eine Rekultivierung erfolgt ist, kann aufgrund damaliger Baustandards davon ausgegangen werden, dass lediglich ein flachgründiger bis ziemlich flachgründiger Boden vorliegt, der die heutigen Mindestanforderungen an FFF gemäss Sachplan FFF nicht erfüllt. In diesem Fall sieht die kantonale Vollzugshilfe eine Kompensation der verbrauchten FFF-Fläche vor, die mindestens den FFF-Qualitätskriterien entspricht.

Daher wird bei der geforderten «gleichwertigen» Kompensation die Mindestanforderungen an FFF zu berücksichtigen. Laut FFF-Inventar befinden sich auf den betroffenen Parzellen der Einzonung rund 4'582 m² an FFF-Fläche.

Hörnlistrasse

Auf Grundlage der durchgeführten Sondierungen wurden zwei Bodeneinheiten abgegrenzt. In der Bodeneinheit A befindet sich ein flachgründiger, anthropogener, stauwassergeprägter Boden, der die aktuellen Kriterien für FFF nicht erfüllt. Der Bodenaufbau wurde laut Luftbild von 2005 bereits vor rund 20 Jahren baulich verändert.

Ausserhalb der baulich beanspruchten Fläche liegt ein ziemlich flachgründiger, grundwassergeprägter Boden (Buntgley), der ebenfalls nicht den FFF-Kriterien entspricht. Dennoch muss die im FFF-Inventar aufgeführte Fläche von rund 2'742 m² kompensiert werden. Diese setzt sich aus 2'259 m² der NEK 9 mit einer pflanzennutzbaren Gründigkeit (PnG) von etwa 17 cm und 483 m² der NEK 7 mit einer PnG von 31 cm zusammen.

Da die Einzonungsfläche die Mindestanforderungen des Sachplans FFF nicht erfüllt, muss die Kompensationsfläche mindestens den FFF-Qualitätskriterien entsprechen, um als gleichwertig anerkannt zu werden.

Tab. 6 FFF-Verlust nach NEK und PnG
 Quelle: Dr. Roland Wyss GmbH

Im FFF-Inventar	PnG	Fläche
Bez.	Ø [cm]	[m ²]
Heute versiegelt	-	4'582
NEK 7F	31	2'259
NEK 9I	17	483
Total		7'324

Abkürzungen:
 PnG = Pflanzennutzbare Gründigkeit, NEK = landw. Nutzungseignungsklasse, F = Fremdmasse, I = Staunässe, FFF = Fruchtfolgeflächen

Sportanlage Herdern

Durch die durchgeführten Sondierungen wurden drei Bodeneinheiten abgegrenzt. In der Bodeneinheit C liegt ein ziemlich flachgründiger, stauwasserbeeinflusster Boden (Fluvisol) der NEK 4 vor, der aufgrund einer pflanzennutzbaren Gründigkeit (PnG) von weniger als 50 cm nicht den FFF-Kriterien entspricht.

Die Bodeneinheit D besteht aus einem mässig tiefgründigen, stauwasserbeeinflussten Boden, dessen Eigenschaften aufgrund einer höheren PnG die FFF-Kriterien erfüllen. Auf der Parzelle Nr. 273 befinden sich rund 900 m² dieser Bodeneinheit, jedoch fehlt ein Anschluss an bestehende FFF, sodass die Mindestgrösse von 1 ha für eine Neuausscheidung isolierter FFF unterschritten wird.

Die Bodeneinheit E weist eine noch höhere PnG von 75 cm auf und wurde daher separat ausgewiesen. Insgesamt erfüllen 12'353 m² im Gebiet der Umzonung die FFF-Kriterien. Diese Fläche verteilt sich auf zwei Parzellen. Im Rahmen der Umzonung könnten 2'786 m² FFF der NEK 3 mit einer PnG von durchschnittlich 75 cm sowie 9'567 m² FFF der NEK 3 mit einer PnG von durchschnittlich 57 cm ins Inventar aufgenommen werden. Voraussetzung hierfür sind vertragliche Vereinbarungen mit der Grundeigentümerin der Parzellen Nrn. 284 und 290 sowie die Zustimmung des Amtes für Raumentwicklung des Kanton Thurgaus.

Auf total 12'353 m² besteht das Potenzial, um im Falle einer Umzonung neue FFF ins Inventar aufzunehmen

Tab. 7 Potenzialflächen für die Aufnahme ins FFF-Inventar
 Quelle: Dr. Roland Wyss GmbH

Potenzielle FFF	PnG	Fläche
NEK	Ø [cm]	[m ²]
3I	57	9'567
3I	75	2'786
Total		12'353

Abkürzungen:
 PnG = Pflanzennutzbare Gründigkeit, NEK = landw. Nutzungseignungsklasse, I = Staunässe,
 FFF = Fruchtfolgeflächen

Sollten sämtliche potenzielle FFF-Flächen bei der Umzonung Herdern ins FFF-Inventar durch das ARE TG aufgenommen werden können, würde ein positiver Saldo von 5'029 m² resultieren. Dieses FFF-Guthaben könnte für spätere weitere Einzungen der Gemeinde Eschlikon oder auf ein anderes kompensationspflichtiges Gemeinwesen übertragen werden. Hierfür müsste eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen den beiden kompensationspflichtigen Gemeinwesen abgeschlossen und dem ARE TG vorgelegt werden.

6 Verfahren

6.1 Vorprüfung

Freigabe

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

Eingabe

Die Rahmennutzungsplanung wurde dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Das Ergebnis der Prüfung wurde mit dem Schreiben vom 08. November 2023 eröffnet. Die Auswertung der Vorprüfung sind in der Beilage 2 zu finden.

6.2 Information und Mitwirkung

Information

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

Vernehmlassung

Jede Person konnte danach bis zum 17. Mai 2023 dazu schriftlich Stellung nehmen. Im Rahmen dieser Mitwirkung wurden 5 Eingaben beantwortet. Der Mitwirkungsbericht ist in der Beilage 1 einsehbar.

6.3 Rechtsverfahren

Beschlussfassung

Der Gemeinderat hat die neue Rahmennutzungsplanung, bestehend aus Baureglement und Zonenplan, an der Sitzung vom 26.06.2025 beschlossen und für das Rechtsverfahren freigegeben.

Auflage

Die Rahmennutzungsplanung wurde gestützt auf § 29 PBG zwischen dem 15.08.2025 und 03.09.2025 während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. vom 2025 publiziert.

Einsprachen

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

–

Urnenabstimmung

Die Rahmennutzungsplanung wurde am ... von der ... Stimmberechtigten mit ... % angenommen.

Genehmigung / Inkraftsetzung

Die Rahmennutzungsplanung wurde im Anschluss vom Departement für Bau und Umwelt des Kantons genehmigt und wird vom Gemeinderat Eschlikon auf einen zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft gesetzt.

Beilagen

Gemeinde Eschlikon

Rahmennutzungsplanung

Planungsbericht

-
- B1 Mitwirkungsbericht
 - B2 Auswertung Vorprüfung
 - B3 Kurzbericht Flächenverlagerung Arbeitszonen
 - B4 Betriebskonzept Egli Grün AG
 - B5 Betriebskonzept Mäder AG
 - B6 Richtprojekt InnoPlastics AG und InnoRecycling AG
 - B7 Bodengutachten FFF-Kompensationsflächen
 - B8 Änderungen Zonenplan
 - B9 Zonenplanänderungstabelle

Impressum

Gemeinde Eschlikon

Rahmennutzungsplanung

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-, Stad- und Verkehrsplanung

Fachbearbeitung

Nicolas Faust

BSc ZFH in Verkehrssysteme