

Kanton Thurgau

Politische Gemeinde Dozwil



Revision Ortsplanung

Planungsbericht

Projekt Nr. 1379.10

Datei: PB Revision OP 2017.docx



Änderung	Entwurf	gezeichnet	kontrolliert	Datum
	egi / bbi		ani	27.02.2015
bbi			ani	28.11.2016
ani				07.11.2017

Exemplar für:

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
1.1 Auftrag	1
1.2 Revisionsbedarf bestehender Planungsinstrumente	1
1.3 Organisation	2
1.4 Vorgehen	3
1.5 Grundlagen	4
2. Ausgangslage, Problemstellungen	5
2.1 Bestehende Ortsplanung	5
2.2 Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur	5
2.3 Gebäudebestand mit Wohnungen	6
2.4 Baulandangebot, Erschliessung	7
2.5 Verkehrserschliessung	7
2.6 Verkehrslärm	7
2.7 Industrie, Gewerbe, (Intensiv-) Landwirtschaft	7
2.8 Siedlung, Ortsbild	8
2.9 Natur, Landschaft	8
2.10 Ortsbegehung	8
3. Kantonale Vorgaben	8
4. Befragungen	9
5. Zielsetzungen der Ortsplanung	9
5.1 Raumplanerisches Leitbild	9
5.2 Prognosen, Siedlungsflächenbedarf	10
6. Räumliches Konzept	12
7. Richtplan	12
7.1 Darstellung	12
7.2 Richtplangebiete	12
7.3 Natur und Landschaft	13
7.4 Verkehr	13
7.5 Infrastruktur (Ver- und Entsorgung, weitere Raumnutzungen)	13
8. Zonenplan	13
8.1 Bauzonen	13
8.2 Landwirtschafts-, Schutz- und überlagernde Zonen	14
9. Änderungen Zonen- und Richtplan, Flächenbilanzen	14
9.1 Richtplan	14
9.2 Zonenplan	15
10. Baureglement	18
11. Schutzplan NHG	19
11.1 Kulturobjekte	19
11.2 Naturobjekte	20
11.3 Schutz- und Pflegevorschriften	20

12. Zielerreichung und Interessenabwägung	21
12.1 Umsetzung kantonale Vorgaben	21
12.3 Abstimmung auf die Nachbargemeinden	21
12.4 Einhaltung Belastungsgrenzwerte Strassenlärm	21
12.5 Berücksichtigung Naturgefahren	21
12.6 Berücksichtigung Natur- und Heimatschutz (NHG)	22
12.7 Berücksichtigung nichtionisierende Strahlung (NISV)	22
12.8 Berücksichtigung belastete Standorte	22
12.9 Abgrenzung Wald / Bauzone	22
12.10 Verfügbarkeit Bauzonen	22
12.11 Fruchtfolgeflächen	22
13. Verfahren	23
13.1 Information, Mitwirkung	23
13.2 1. Vorprüfung bzw. Anpassungen infolge Gemeindegesprächen	24
13.3 2. Vorprüfung, weitere Prüfungen und Abklärungen	24
13.4 Berücksichtigung der Vorprüfungen, Gemeindebesprechungen	24
13.5 Auflage	25
13.6 Einsprachenerledigung	25

1. Einleitung

1.1 Auftrag

Gemäss Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung besteht eine Planungspflicht. Das kantonale Planungs- und Baugesetz regelt in den §§ 4 und 5 die Zuständigkeit sowie in §§ 8 ff. Inhalt und Vorgehen bei der Erarbeitung einer Ortsplanung. In § 8 wird der Gemeinde die Pflicht auferlegt, die Kommunalplanung von Zeit zu Zeit zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen anzupassen. § 14 PBG verpflichtet die Gemeinde dazu, im Richtplan abgestimmt auf die übergeordneten Richtpläne die raumwirksamen Tätigkeiten zu koordinieren und die künftige Entwicklung des Gemeindegebietes aufzuzeigen.

1.2 Revisionsbedarf bestehender Planungsinstrumente

Der bestehende **Zonenplan** stammt grundsätzlich aus dem Jahr 1993 (RRB Nr. 1125 vom 28. Sept. 1993), wurde aber in vielen Teilen ergänzt und überarbeitet. Die letztmalige Überarbeitung des Zonenplans erfolgte somit vor über 15 Jahren und ist deshalb revisionsbedürftig (gemäss Art. 15 RPG umfassen Bauzonen Land, das innert 15 Jahren überbaut und erschlossen wird). Aktuell sind auch fast keine Baulandreserven mehr vorhanden. Inhaltlich gibt es Anpassungsbedarf z. B. bezüglich der sehr gross gefassten Dorfkernzonen.

Das **Baureglement** wurde 2008 revidiert. Er ist insbesondere bezüglich dem anfangs 2013 in Kraft getretenen neuen Planungs- und Baugesetz zu überarbeiten.

Der **Schutzplan** für Kultur- und Naturobjekte mit zugehörigen Schutzvorschriften wurde mit DBU-Entscheid Nr. 114 vom 4. Dez. 2002 (entgegen dem Antrag des Amtes für Denkmalpflege) genehmigt, mit Hinweisen zu den Schutzvorschriften. Der Gemeinderat wurde im Genehmigungsentscheid aufgefordert, den Schutzplan (Teil Kulturobjekte) zu ergänzen und das vorhandene Schutzdefizit zu beheben. Die Erarbeitung des Schutzplans Kulturobjekte erfolgte gestützt auf das Hinweisinventar 1976.

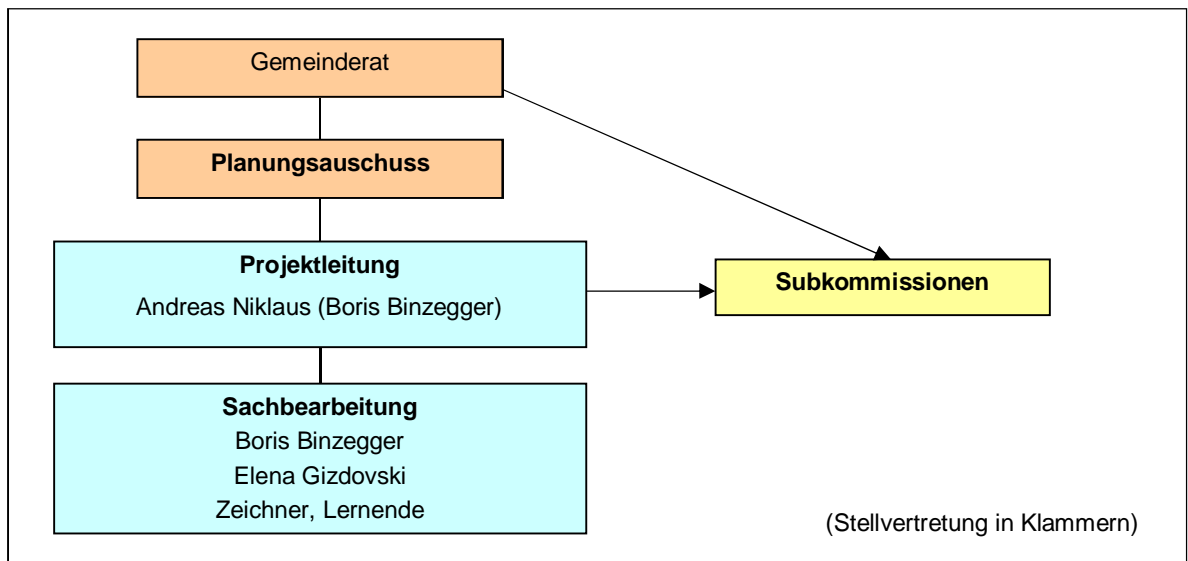
Im Jahre 2005 wurde das Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege überarbeitet. Gemäss Mitteilung des Amtes für Denkmalpflege ist das revidierte Hinweisinventar im Schutzplan Kulturobjekte noch umzusetzen.

Noch nicht erfolgt ist die Mitteilung über die Nichtunterschützstellung von als wertvoll oder besonders wertvoll eingestuften Kulturobjekten an die beschwerdeberechtigten Organisationen.

Der kommunale **Richtplan** stammt ebenfalls noch aus der Zeit der letzten Ortsplanungsrevision (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 1125 vom 28. Sept. 1993).

Ein **Erschliessungsprogramm** wurde bisher keines erstellt.

1.3 Organisation



Die Erarbeitung der Ortsplanungsrevision erfolgt durch den **Gemeinderat**. Für die Vorbereitung der Sitzungen und administrative Arbeiten ist ein **Planungsausschuss** [A] zuständig. In Subkommissionen werden für die entsprechenden Fachbereiche Detailarbeiten zu Handen der Planungskommission vorgenommen.

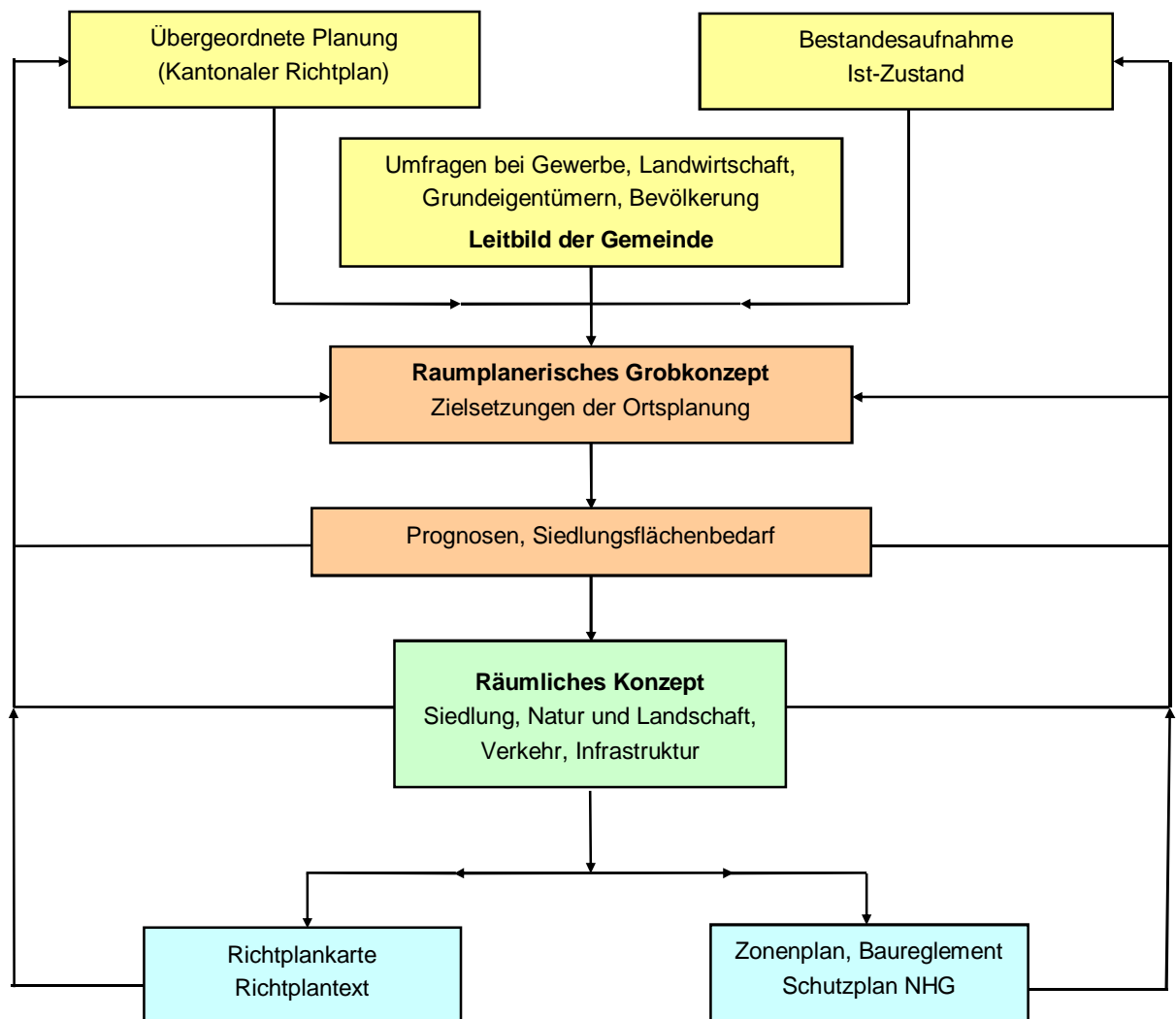
Subkommissionen sind für die Bereiche Kulturobjekte sowie Natur und Landschaft vorgesehen, das Baureglement wird im Planungsausschuss vorbesprochen.

Den Auftrag zur fachtechnischen Begleitung der Planungsarbeiten sowie zur Ausarbeitung der Planungsinstrumente hat der Gemeinderat an das Planungsbüro Niklaus + Partner AG, seit 01.01.2015 NRP Ingenieure AG in Amriswil erteilt.

Somit wird die Revision der Ortsplanung durch folgende Personen begleitet:

- | | | |
|--------------------|---------------------------------|-----|
| - Bruno Germann | Gemeindeammann (Vorsitz) | [A] |
| - Adrian Gut | Gemeindeschreiber | [A] |
| - Erich Stadler | Gemeinderat | |
| - Vreni Gerber | Gemeinderätin | |
| - Sascha Gloor | Gemeinderat | |
| - Petra Lottenbach | Gemeinderätin | |
| | | |
| - Andreas Niklaus | Ortsplaner / Projektleiter | [A] |
| - Boris Binzegger | Ortsplaner / stv. Projektleiter | [A] |

1.4 Vorgehen



Das **raumplanerische Grobkonzept** dient in erster Linie der räumlichen Schwerpunktbildung innerhalb der Gemeinde.

Es hat sich gezeigt, dass vor der Erarbeitung des Richtplans einerseits und der Nutzungsplanung (Zonenplan, Baureglement) andererseits die Entwicklung eines **räumlichen Konzeptes** sinnvoll ist. In diesem wird die planerische Entwicklung der Gemeinde bezüglich Siedlung, Natur- und Landschaft, Verkehr und Infrastruktur aufgezeigt.

Die vorgängige Ausarbeitung eines räumlichen Konzeptes bietet folgende Vorteile:

- Eine umfassende Umsetzung der im raumplanerischen Grobkonzept erarbeiteten Zielsetzungen wird erleichtert
- Die Grundzüge der beiden nachfolgenden Planungsschritte können auf Konzeptstufe festgelegt werden
- Das Konzept kann ins Mitwirkungsverfahren (Bevölkerung, weitere Interessierte) miteinbezogen werden
- Mit einer allfälligen Vorprüfung des Konzepts kann die Akzeptanz bei der Genehmigungsbehörde überprüft werden
- Änderungen sind auf der Konzeptstufe noch einfach möglich
- Richtplanung und Nutzungsplanung können anschliessend parallel erarbeitet werden

- Die gewünschte Überprüfung der Sondernutzungspläne fand gestützt auf das Siedlungskonzept 2013 statt. Mit Entscheid DBU Nr. 19 vom 03.04.2014 wurde die Aufhebung von 3 Sondernutzungsplänen genehmigt.

1.5 Grundlagen

Bund:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG, 1979) mit Verordnung über die Raumplanung (RPV, 2000)
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, 1983) mit Verordnungen (Luftreinhaltungsverordnung 1985; Lärmschutzverordnung, 1986)
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (Gewässerschutzgesetz GSchG, 1991) mit Verordnungen
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (1966 / 1987)
- Bundesgesetz über den Wald (WaG, 1991) und Verordnung (WaV, 1992)
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS, revidiert 2006)

Kanton:

- Planungs- und Baugesetz (2011) mit Verordnung (2012)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (1992) mit Verordnung (1994)
- Energiegesetz (1986) mit Verordnung (1988)
- Gesetz über Flur und Garten (1996) mit Verordnung (1996)
- Gesetz über Strassen und Wege (1992) mit Verordnung (1992)
- Waldgesetz (1994) mit Verordnung (1996)
- Kantonaler Richtplan (Stand Oktober 2013), Teilrevision KRP Stand August 2017
- Regionaler Waldplan Oberthurgau, 1997/1998
- Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege

Gemeinde und Werke:

Nutzungsplanung

- Zonenplan (RRB Nr. 1125 vom 28. Sept. 1993)
- Änderungen
 - Zonenplanänderung Umzonung der Parzelle Nr. 112 Unterdorf (DBU-Entscheid Nr. 157 vom 03.08.1998)
 - Zonenplanänderung Loom (DBU-Entscheid Nr. 95 vom 21.10.2003)
 - Zonenplanänderung Unterdorf Parz. Nr. 112, 251, 252 und 247 (DBU-Entscheid Nr. 92 vom 28.09.2005)
 - Zonenplanänderung Spitzägger (DBU-Entscheid Nr. 93 vom 19.12.2007)
 - Zonenplanänderung Villa (DBU-Entscheid Nr. 65 vom 12.04.2012)
 - Zonenplanänderung Safiz / Käserei (DBU-Entscheid Nr. 36 vom 11.10.2011)
 - Zonenplanänderung Stadelwis (DBU-Entscheid Nr. 79 vom 5.12.2013)
 - Zonenplanänderung LwbN (DBU-Entscheid Nr. 60 vom 05.09.2013)
 - Zonenplanänderung Loom – Ost (DBU-Entscheid Nr. 28 vom 17.04.2014)
- Baureglement (DBU-Entscheid Nr. 81 vom 25. Sept. 2008)

Richtplanung

- Richtplan [der Besiedlung; der Landschaft; des Verkehrs] (RRB Nr. 1125 vom 28. Sept. 1993)

Sondernutzungsplanungen

- Gestaltungsplan Schulhausareal (RRB Nr. 1197 vom 19.10.1993)
- Baulinienplan "Dorfkern" (RRB Nr. 1335 vom 18. Aug. 1998)
[genehmigt nur bezüglich der Parzellen Nrn. 75 und 222]
- Baulinienplan Oberdorf und Unterdorf (DBU-Entscheid Nr. 114 vom 4. Dez. 2002)
[Kurz-Analyse beider Baulinienpläne: Teilrevision sinnvoll mit Anpassung der Legenden; Präzisierung Gültigkeit Baulinien "für Hauptbauten"]
- Gestaltungsplan Stadelwis (DBU-Entscheid Nr. 43 vom 01.06.2014)

- Schutzplan für Kultur- und Naturobjekte mit zugehörigen Schutzvorschriften (DBU-Entscheid Nr. 114 vom 4. Dez. 2002)

Werkpläne und Diverses

- Genereller Entwässerungsplan GEP (vom DBU genehmigt am 7. Sept. 2001)
- Kataster Wasserversorgung, Gasversorgung

- Kataster der belasteten Standorte und Verdachtsflächenplan / Amt für Umwelt Thurgau (2008)
- Gefahrenhinweiskarte, Gefahrenkarte (2013) [keine relevanten Aussagen]
- Ökoflächen, Amt für Raumplanung / Gemeindestelle für Landwirtschaft

- Diverse statistische Angaben von Bund, Kanton, Gemeinde

2. Ausgangslage, Problemstellungen

2.1 Bestehende Ortsplanung

Die vorhandenen Planungen der Gemeinde sind im Kapitel 1.5 aufgelistet.

Die bestehende Rahmennutzungsplanung stammt grundsätzlich aus den Jahren 1993 (Zonenplan) bzw. 2008 (Baureglement).

Ausführlicher ist der Revisionsbedarf im Kapitel 1.2 erläutert.

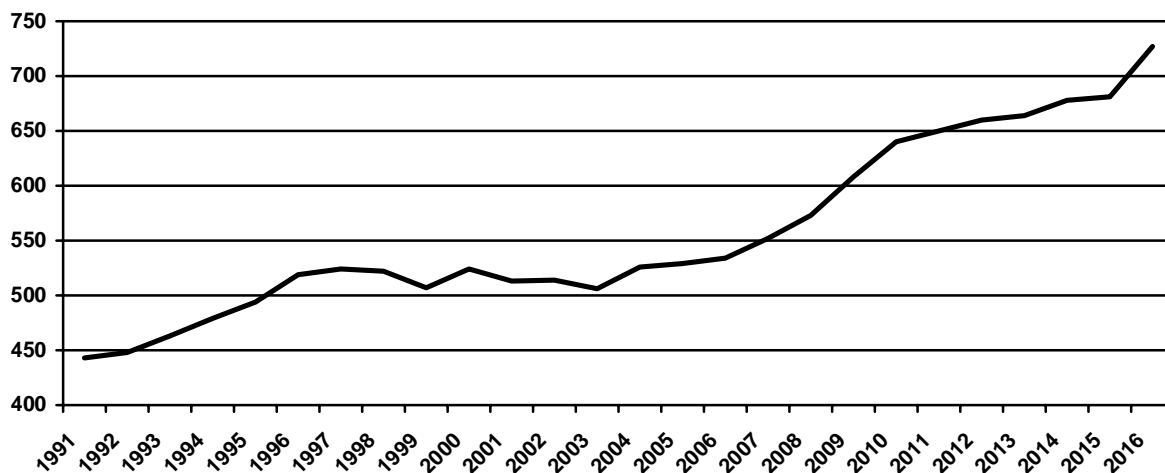
2.2 Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur

In früheren Jahrzehnten, von 1850 bis ca. 1960, bewegte sich die Bevölkerungszahl von Dozwil stets zwischen 300 und 350 Einwohnern. Anschliessend erfolgte bis auf einen kleinen Einbruch in den achtziger Jahren, eine stetige Zunahme bis auf 443 im Jahr 1991.

Gemäss offizieller Einwohnerstatistik lebten Ende 2016 727 Einwohner in der Gemeinde Dozwil, Ende 1993 zum Zeitpunkt der letzten Ortsplanungsrevision waren es 463 Einwohner. Dies entspricht seit 1993 einer jährlichen Zunahme von durchschnittlich rund 11 Personen oder ca. 2.5 % (Basis 1993).

Zwischen 1996 und 2006 stagnierte die Bevölkerungszahl nahezu. Anschliessend hat das Wachstum wiederum deutlich zugenommen und ist im Jahre 2016 nochmals markant angestiegen.

Bevölkerungsentwicklung 1991 - 2016



Die Zahl der Einwohner ausserhalb der Bauzone liegt bei ca. 44 Personen.

Der Anteil der ausländischen Wohnbevölkerung ist in Dozwil mit 14.2 % deutlich tiefer als im Kantonsdurchschnitt (24.2 %).

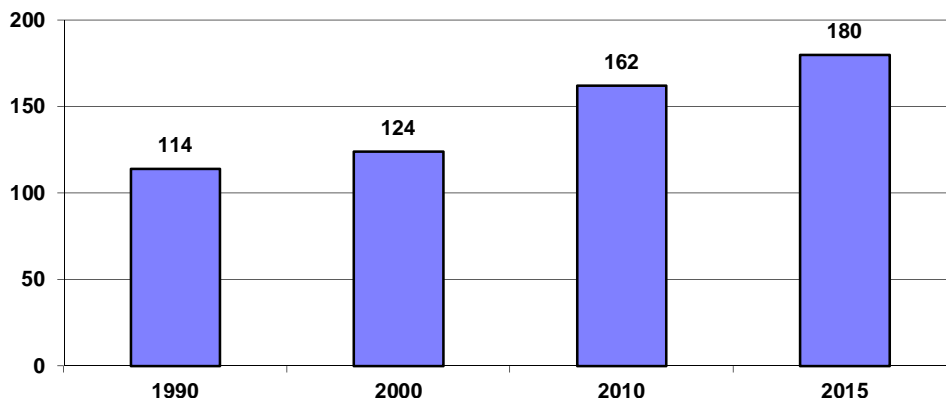
In der Bevölkerung der Gemeinde Dozwil ist die ältere Generation leicht stärker vertreten als im Kantonsdurchschnitt. Von den in der Einwohnerstatistik 2016 erfassten 727 Einwohnern sind 17.3 % 65 Jahre oder älter (TG: 17.0 %). Hingegen ist der Anteil der jungen Generation, 19 Jahre alt oder jünger, mit 25.9 % markant höher als der Kantonsdurchschnitt (Kantonsdurchschnitt: 20.4 %).

2.3 Gebäudebestand mit Wohnungen

Wie die Bevölkerungszahl hat sich auch der Wohnungsbestand nach oben entwickelt. Im Jahr 2010 zählte die Gemeinde Dozwil 162 Gebäude mit Wohnnutzungen, wovon 114 Einfamilienhäuser (70 %), im Jahr 2015 bereits 180 Gebäude mit Wohnnutzungen, wovon 131 Einfamilienhäuser (72.8 %).

Seit dem Jahr 1990 hat sich der Bestand stark erhöht (+57 %). Trotzdem ist der Gebäudebestand mit Wohnungen weniger stark gewachsen als die Bevölkerungszahl (+64 %).

Entwicklung Gebäudebestand mit Wohnungen 1990 - 2015



Nicht relevant ist mit ca. 6 Einheiten der Anteil Zweitwohnungen.

2.4 Baulandangebot, Erschliessung

Unter Erschliessung von Bauland versteht man eine Versorgung mit:

- Strassenanschluss
- Wasseranschluss
- Stromanschluss (evtl. Gasanschluss)
- Kanalisationsanschluss

Die Gemeinde Dozwil verfügt über kein Erschliessungsprogramm gemäss Art. 19 Abs. 2 RPG.

2.5 Verkehrserschliessung

Strassenverkehr

Dozwil liegt im Knotenpunkt der Kantonsstrassen von Kesswil, Uttwil, Amriswil und Hefenhofen-Sommeri und ist somit aus allen Richtungen gut mit dem motorisierten Individualverkehr erschlossen.

Mit der geplanten Bodensee-Thurtalstrasse (BTS) wird diese Erschliessungsqualität noch wesentlich verbessert.

Öffentlicher Verkehr

Dozwil verfügt zwar nicht über einen Bahnhof, ist aber mit der Postautolinie 944 gut mit dem Bahnhof Amriswil verknüpft.

In Amriswil bestehen optimale Umsteigerelationen zum Intercity Richtung Weinfelden-Frauenfeld und weiter in den Raum Winterthur-Zürich. Die Anschlüsse auf den Regionalzug nach Romanshorn sind ebenfalls gewährleistet.

Die Buslinie verkehrt in den Hauptverkehrszeiten und über Mittag im Stundentakt (15 Rotationen an Werktagen, 10 an Sonntagen). Abends wird die Verbindung von den Regionalzügen aus Frauenfeld-Weinfelden mit Kleinbussen gewährleistet.

2.6 Verkehrslärm

Lärmimmissionen

Strassenlärm

Die höchsten Emissionswerte von Kantonstrassen im Gemeindegebiet Dozwil weist die Amriswilerstrasse (H 473) auf dem Abschnitt zwischen der Kreuzung Kesswiler- / Dozwilerstrasse und dem Einlenker Obdorfstrasse auf. Dort liegen Werte innerorts (Bereich 50 km/h) tagsüber bei 73 dB(A) und nachts bei 58 dB(A). Zugrundegelegt ist ein DTV von 3'500 Fahrzeugen / Tag. Ein Lärmbelastungskataster der Kantonsstrassen wurde in Dozwil nicht erstellt.

Weitere Problempunkte im Verkehrsbereich

Folgende Problempunkte wurden in der Planungskommission aufgelistet:

- Verkehrsberuhigungsmassnahmen Unterdorf
- Parkplatz St. Michaelsvereinigung
- Fussgängerstreifen Einlenker Kesswilerstrasse
- Übersicht Einlenker Rücklisteinstrasse in Kesswilerstrasse

2.7 Industrie, Gewerbe, (Intensiv-) Landwirtschaft

- Schweinemastbetrieb Koch (Aussiedlung läuft)
- Landwirtschaftsbetriebe (Lärm, Geruch) aus Tierhaltung: Signer (Parz. 2, Rücklisteinstrasse 2)
- Lärmemissionen Liegenschaft Egloff, Parz. 69 (Villa)

2.8 Siedlung, Ortsbild

Folgende Elemente werden für das Ortsbild als störend wahrgenommen:

- keine

2.9 Natur, Landschaft

Folgende Problemstellungen wurden gesammelt:

- Ökologische Vernetzung See - Wald (nur lösbar mit Nachbargemeinde Kesswil)
- Rückgang landschaftsgestaltende Elemente (Hochstammkulturen, bestockte Bäche, Hecken), vor allem seeseitig in den 1970er-Jahren
- Restriktive Regeln im Gesetz über Flur und Garten bezüglich Bäume, Pflanzen

2.10 Ortsbegehung

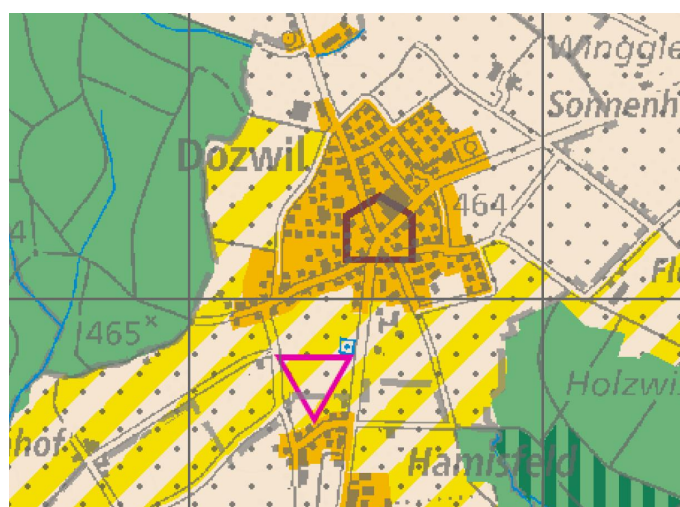
Am 22. März 2013 wurde mit dem Gemeinderat eine Begehung verschiedener Problemstellen durchgeführt (vgl. Protokoll Anhang 1).

Folgende Stellen wurden begangen:

1. Feuerwehrdepot Käserestrasse: Nutzungsmöglichkeiten, Zonengrenze
2. Einlenker Kesswilerstrasse in Amriswiler-/Uttwilerstrasse: Fussgängerstreifen
3. Uttwilerstrasse 4-10: Zonenabgrenzung
4. Chrömers Garten: Siedlungsrand, Zonenunterscheidung W2 / WG2
5. Unterdorf (In Gärten / Chrömers Garten): bestehende Bebauung, Zonenabgrenzung
6. Gemeindestrasse Parzelle Nr. 93: Überbaumöglichkeiten; Aufhebung Strasse?
7. Unterdorf Süd: bisheriges Richtplangebiet Parzelle Nr. 109 / 111 (Nufer / Seger)
8. Villa, Fichtenstrasse 9 / 11: Nutzungsmöglichkeiten (Egloff)
9. Stadelwis: Siedlungsrand, Zonenunterscheidung D / E2
10. Rücklisteinstrasse: bisheriges Richtplangebiet Parzelle Nr. 2 (Signer)
11. Reihenhäuser Kesswilerstrasse 13-31: Zonengrenze
12. Einlenker Rücklisteinstrasse in Kesswilerstrasse: Verkehrsübersicht
13. Lehmwiesenstrasse: denkbare Erweiterung Richtplangebiet E2

3. Kantonale Vorgaben

Auf eine Auflistung der kantonalen Vorgaben wird angesichts der laufenden Revision des Kantonalen Richtplans verzichtet.



Ausschnitt Kantonalen Richtplan 2017, Stand Juni 2017

1. Siedlung

- Siedlungsgebiet: Bauzonen und künftige Baugebiete (1.1)
- Siedlungsgebiet: Freihaltezonen (1.1) und Intensiverholungsgebiete (5.1)
- Siedlungsgebiet: Kantonale Nutzungszonen und strategische Arbeitszonen (1.6, Festsetzungen)
- Kantonale Nutzungszonen und strategische Arbeitszonen (1.6, Zwischenergebnisse)
- Abgrenzungen des Siedlungsgebietes (1.1)
- Ortsbildschutzgebiete (1.8) besonders wertvoll / wertvoll

2. Landschaft

- Landwirtschaftsgebiete (2.2)
- Fruchtfolgeflächen (2.2)
- Gebiete mit Vorrang Landschaft (2.3)
- Naturschutzgebiete und Waldreservate (2.4) grosse (Flächensymbol) / kleine (Punktsymbol)
- Gebiete mit Vernetzungsfunktion (2.5)
- Ausbreitungshindernisse (2.6)
- Fischeaufstiegshindernisse / andere Hindernisse
- Wald (2.7)
- Gewässer (2.9)

Für die Revision der Ortsplanung zu berücksichtigen sind insbesondere das Faktenblatt Raumkonzept Thurgau Gemeinde Dozwil (Stand Mai 2015), das Protokoll des Gemeindegespräches vom 25.08.2015, der Nachtrag ARE zum Gemeindegespräch vom 09.11.2015. Dort wird der Reduktionsbedarf des Richtplangebietes WMZ für die Gemeinde Dozwil auf 1.2 ha festgelegt.

4. Befragungen

Auf die Verteilung von Fragebogen bei der Bevölkerung oder bei einzelnen Interessengruppen wurde verzichtet. Stattdessen wurden im Rahmen der Erarbeitung der Konzepte Orientierungen durchgeführt und Einzelgespräche mit Gewerbetreibenden, Besitzern grösserer Landwirtschaftsbetriebe sowie mit Grundeigentümern grösserer Flächen (Bauland / Nichtbauland) geführt.

5. Zielsetzungen der Ortsplanung

5.1 Raumplanerisches Leitbild

In diesen Leitsätzen werden die mit den Mitteln der Ortsplanung anzustrebenden Zielsetzungen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Dozwil formuliert. Sie stützen sich eine Auflistung von gemeinsamen Zielvorstellungen des Gemeinderates.

Alle Punkte dieser Zielsetzungen und auch die übrigen im Rahmen der Ortsplanung zu schaffenden Planungsinstrumente dienen dem Zweck, die Gemeinde Dozwil für die kommenden Generationen als qualitativ hochwertigen Lebensraum zu erhalten. Wo es möglich ist, sollen Wohn- und Lebensqualität zum Wohle der Bevölkerung gefördert sowie gute Rahmenbedingungen für Landwirtschaft und Gewerbe durch geeignete Massnahmen geschaffen werden.

Die Gemeinde Dozwil positioniert sich als eigenständige, ländlich-dynamische Gemeinde mit modernem und fortschrittlichem Orts-Charakter.

1. Dozwil soll sich als attraktiver Wohnort mit hoher Lebensqualität weiterentwickeln.
2. Mit einem massvollen, aber kontinuierlichen Wachstum der Bevölkerung soll die Eigenständigkeit als Politische Gemeinde gewahrt werden.
3. Das Baulandangebot ist auf eine entsprechende bauliche Entwicklung auszurichten. Diese soll durch Schliessen der Baulücken und die Erneuerung und Umnutzung bestehender Bauten erfolgen.
Zusätzlich soll eine gezielte Erweiterung des Baulandangebots am Rande des heute überbauten Gebiets erfolgen.
4. Die bestehenden Landwirtschafts- sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind funktions- und entwicklungsfähig zu erhalten.
5. Die Schule vor Ort ist zu erhalten.
6. Dem Schutz der wertvollen Einzelbauten und deren Umgebung ist Beachtung zu schenken.
7. Den natürlichen Lebensgrundlagen und der Umwelt ist Sorge zu tragen. Wertvolle Naturobjekte sind zu erhalten.
8. Die vorhandene gute Infrastruktur ist optimal zu nutzen und gezielt auszubauen.
9. Die Verkehrssituation an heiklen Stellen im Baugebiet ist durch geeignete Massnahmen zu verbessern.
10. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist beizubehalten und der Fahrplan zu optimieren.

5.2 Prognosen, Siedlungsflächenbedarf

Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerung von Dozwil ist zu klein, um allein aufgrund der Statistik der vergangenen Jahre eine fundierte Bevölkerungsprognose zu erstellen.

Zur Abschätzung soll hier dennoch anhand der bisherigen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde und dem neuen Bevölkerungsszenario des Kantons Thurgau für das sich in Erarbeitung befindliche Raumkonzept Thurgau eine Prognose erstellt werden. Als Zeithorizont wird analog den Vorgaben im Raumkonzept Thurgau für den Zonenplan das Jahr 2030 und für den Richtplan das Jahr 2040 gewählt.

Seit 1993, dem Zeitpunkt der letzten Ortsplanungsrevision ist die Bevölkerung von 463 auf 727 Einwohner Ende 2016 gewachsen. Dies entspricht seit 1993 einer jährlichen Zunahme von durchschnittlich ca. 11 Personen oder ca. 2.5 % (Basis 1993).

In den letzten zehn Jahren (2006 - 2016) hat die Bevölkerungszahl der Gemeinde Dozwil von 534 auf 727 Einwohner oder durchschnittlich um jährlich ca. 19 Einwohner zugenommen.

Nimmt man den Durchschnitt der Entwicklung der letzten 20 und der letzten 10 Jahre ergibt dies eine jährliche Zunahme von 15 Einwohnern. Bei linearer Fortschreibung dieser **durchschnittlichen Entwicklung wie bisher**, hochgerechnet ab der aktuellen Einwohnerzahl (Ende 2016: 727 Personen), würde die Bevölkerung im Jahre 2030 ca. 935 Einwohner betragen, im Jahr 2040 wären es 1'085 Personen.

Gemäss **Bevölkerungsszenario Raumkonzept Thurgau** nimmt die Einwohnerzahl ab Basis 2010 im Kanton Thurgau bis ins Jahr 2030 voraussichtlich um 23.9 % zu; bis ins Jahr 2040 um 31.1 %. Bei Übertragung dieser Wachstumsrate auf die Gemeinde Dozwil auf der Basis von 2010 (640 Einwohner) resultieren Einwohnerzahlen von ca. 795 im Jahr 2030 bzw. von ca. 840 im Jahr 2040. Dies entspricht jährlichen Zunahmen von rund 8 Einwohnern bis zum Jahre 2030 respektive rund 5 Einwohnern zwischen 2030 und 2040.

Die Gemeinde Dozwil benötigt zur langfristigen Existenzsicherung der Gemeinde weiterhin ein Wachstum und wünscht sich ein Wachstum zumindest im Rahmen des kantonalen Durchschnitts. Dies nicht zuletzt, weil Dozwil über eine hervorragende Wohnlage verfügt und die bisherige Entwicklung sogar deutlich über dem Durchschnitt des Kantons Thurgau lag. Gemäss Raumkonzept Thurgau gehört Dozwil entgegen dem Wunsch des Gemeinderats zum Raumtyp Kulturlandschaft und sollte damit sogar eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung aufweisen. Diese Einstufung ist zwar auch im gültigen Kantonalen Richtplan mit der Zugehörigkeit zum ländlichen Raum nicht anders, trotzdem aber hat sich die Gemeinde massiv stärker entwickelt. Zumindest im Planungshorizont Zonenplan ist deshalb von einem weiteren Wachstum auszugehen, wenn auch kleiner als in den letzten 10 Jahren. Im Planungshorizont Richtplan wird das Wachstum wohl eher zurückgehen.

Als realistische Annahme wird deshalb neu von einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs ab 2016 bis 2030 von 10 Einwohnern pro Jahr ausgegangen, von 2030 bis 2040 von durchschnittlich 6 Einwohnern pro Jahr, was weit unter dem bisherigen Wachstum liegt und damit der Gemeindefunktion gemäss KRP eher entspricht. Damit erreicht die Gemeinde bis ins Jahr 2030 mit Ausgangsbasis Einwohner Ende 2016 eine Einwohnerzahl von ca. 865 und bis ins Jahr 2040 von ca. 925.

	2010	2016		2030		2040
Entwicklung wie bisher		727	+ 15 / y	ca. 935	+ 15 / y	ca. 1'085
Bevölkerungsszenario Raumkonzept Thurgau	640		+ 8 / y	ca. 795	+ 5 / y	ca. 840
Planungsgrundlage (vgl. oben)		727	+ 10 / y	ca. 865	+ 6 / y	ca. 925

Arbeitsplatzprognose

Bestehende Arbeitsplätze in Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen (2014 ca. 178 Arbeitsplätze) sind primär zu erhalten.

Baulandbedarf für Wohnzwecke

Der Siedlungsflächenbedarf gemäss den Wachstumszielen der Gemeinde ist um einiges grösser als die mit der Revision des Kantonalen Richtplans der Gemeinde zugebilligten Flächen. Gemäss den Vorgaben im Gemeindeggespräch darf Dozwil keine zusätzlichen Flächen in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen einzonen und muss das Richtplangebiet gegenüber heute um 1.2 ha reduzieren.

Mit diesen Flächenvorgaben und dem Wachstumsszenario des ARE gerechnet mit Ausgangsbasis 2013 ergeben sich Auslastungen von rund 96 % für den Zonenplanhorizont 2030 sowie rund 90 % mit dem Richtplanhorizont 2040. Mit dem Wachstumsszenario der Gemeinde gerechnet, das höher ist als dasjenige des ARE und mit der Ausgangsbasis Ende 2016 rechnet, ergeben sich Auslastungen von weit über 100 % für den Zonenplanhorizont 2030 wie auch für den Richtplanhorizont 2040. Damit reichen die vom Kanton zugebilligten Siedlungsflächen für das von der Gemeinde gewünschte Wachstumsszenario nicht aus. Angesichts des grossen Bevölkerungswachstums zwischen 2013 und 2016 von insgesamt 63 Einwohnern sind die 2013 noch vorhandenen Baulandreserven inzwischen bereits weitgehend aufgebraucht. Das Baulandangebot ist damit für die Zukunft ungenügend, noch verschärft dadurch, dass auch kaum alle Flächen verfügbar sein werden.

Baulandbedarf für Arbeitszwecke

Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan verfügt die Gemeinde über 0.88 ha überbaute Arbeitszonen. Ein Bedarf an zusätzlichen Flächen in der reinen Arbeitszone in den nächsten Jahren ist aus Sicht des bestehenden Betriebes für den grössten am Ort ansässigen Arbeitgeber, die EJOT Schweiz AG, nicht gegeben. Die Fläche des Betriebes ist bereits heute vollständig überbaut. Der zweite grössere Arbeitgeber ist die Firma Safiz AG, deren Standort sich in der Wohn- und Gewerbezone befindet. Direkt angrenzend daran nordwestlich des heutigen Betriebes bestand eine grössere Landreserve, welche für eine mögliche Betriebserweiterung zur Verfügung stand. Da der Betrieb keinen Bedarf an der unüberbauten Fläche hatte, wurde 2012 die Zonenplanänderung Safiz durchgeführt und die Fläche von der Gewerbezone in die Wohn- und Gewerbezone umgezont.

Somit existieren keine unüberbauten Flächen für reine Arbeitszwecke. Es sollen auch keine für neue Betriebe geschaffen werden, jedoch soll der bestehende Fischhandelsbetrieb Gloor mittelfristig eine Möglichkeit erhalten, den Betrieb an den Dorfrand in Richtung Uttwil zu verlagern. Die unüberbauten Flächen in den Mischzonen genügen aus heutiger Sicht für die gemäss raumplanerischem Leitbild angestrebte Entwicklung der Arbeitsplätze.

Baulandbedarf für öffentliche Bauten und Anlagen

Dem rechtskräftigen Zonenplan zufolge verfügt die Gemeinde über insgesamt 1.79 ha überbaute Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Die Fläche befindet sich zum grössten Teil nördlich der Uttwilerstrasse und ist Standort der Primarschule Dozwil-Kesswil sowie der Oberstufe Dozwil-Kesswil-Uttwil. Nördlich angrenzend davon ist auf Parzelle Nr. 290 eine insgesamt 0.33 ha grosse Reserve, welche heute noch nicht für schulische Zwecke genutzt wird. Dort ist bei Bedarf eine Erweiterung der Schul- und/oder Sportanlagen vorgesehen.

Eine heute sich noch in der Wohnzone W 2 befindliche Fläche von rund 0.17 ha (Parzellen Nr. 50 und 316) befindet sich im Eigentum der Schulgemeinden. Auf Parzelle Nr. 316 ist die Erstellung eines Hartplatzes als Ersatz für des bisherigen Hartplatzes, der dem Ausbau der Sekundarschule

weichen musste, bereits realisiert. Für Parzelle Nr. 50 bestehen keine konkreten Pläne für eine öffentliche Nutzung.

Im Gebiet Guggenbühl an der Kesswilerstrasse befindet sich im südlichen Teil der Parzelle Nr. 151 eine Reserve von 0.18 ha. Diese ist für die spätere Ausdehnung bzw. Verlegung des angrenzenden Friedhofs vorgesehen.

Diese Baulandreserven sind beizubehalten resp. noch umzuzonen und decken den zu erwartenden Bedarf ab. Im Planungshorizont Richtplan ist aus heutiger Sicht kein zusätzliches Bauland für öffentliche Zwecke erforderlich.

6. Räumliches Konzept

Als Vorstufe zu den Planungsinstrumenten Zonenplan und Richtplan Siedlung wurden zuerst ein raumplanerisches Grobkonzept zur räumlichen Schwerpunktbildung innerhalb der Gemeinde erarbeitet. Anschliessend wurde vor der Erarbeitung des Richtplans einerseits und der Nutzungsplanung andererseits (Zonenplan, Baureglement) ein räumliches Konzept entwickelt.

Mit dem Siedlungskonzept wird das Siedlungsgebiet vom übrigen Gemeindegebiet abgegrenzt. Entsprechend den beiden Planungshorizonten (Jahr 2030 für Zonenplan und Jahr 2040 für Richtplan) wird zwischen Baugebieten und Richtplangebieten (spätere Ausdehnung des Baugebietes) unterschieden. Zudem wird die Hauptnutzung in den einzelnen Siedlungsgebieten festgelegt.

Hauptkriterien für die Siedlungsabgrenzung sind:

- Erschliessung / Erschliessungsmöglichkeiten
- Nutzungsmöglichkeiten (v.a. Landwirtschaft)
- Heutige Nutzung
- Zugehörigkeit im alten Zonenplan resp. im den Richtplan
- Festsetzungen des kantonalen Richtplanes
- Vereinbarkeit mit Zielsetzungen der Ortsplanung
- Verfügbarkeit des Baulandes
- Eingegangene Grundeigentümerwünsche
- Immissionen
- Ortsbildsilhouette
- Verkehrslage
- Wohnqualität
- Schutz vor Naturgefahren

Die Resultate aus dem räumlichen Konzept sind vollständig in den Zonen- und Richtplan eingeflossen.

7. Richtplan

7.1 Darstellung

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

7.2 Richtplangebiete

Infolge der vom kantonalen Richtplan geforderten Reduktionen der Richtplangebiete um 1.2 ha verbleiben nur noch wenige Richtplangebiete. Die noch verbleibenden Richtplangebiete werden so angeordnet, dass mittel- und langfristig die im Zonenplan noch bestehenden Siedlungslücken geschlossen werden können und die bereits erstellten Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die

Infrastruktur optimal genutzt werden können. Damit entspricht das Siedlungsgebiet auch demjenigen im aktuellen Kantonalen Richtplan Stand Juni 2017.

Im Übrigen sind die Richtplangebietsarten in den Koordinationsblättern Siedlung näher beschrieben. Die Flächenbilanz sowie die einzelnen Gebiete sind in Kap. 9.1 aufgeführt.

7.3 Natur und Landschaft

Bezüglich Natur und Landschaft besteht in der sehr kleinflächigen Gemeinde kein akuter Handlungsbedarf. Es werden deshalb lediglich die bisherigen als charakteristisches Landschaftsmerkmal wesentlichen erhaltenswerten Hochstammobstgärten wieder in den Richtplan aufgenommen und ergänzt.

7.4 Verkehr

Das bestehende Strassennetz des Kantons und der Gemeinde, die Flurstrassen sowie die Gemeinde-, Wander- und Radwege sind grundsätzlich genügend und zweckmässig.

Die für die Erschliessung neuer Baugebiete erforderlichen Erschliessungsstrassen sind im Richtplan dargestellt.

Folgende Verkehrsprobleme sind gemäss Richtplantext zukünftig zu lösen:

- Verbesserung der Einmündungen der Rücklisteinstrasse in die Kantonsstrassen
- Bereinigung der Eigentumsverhältnisse der ehemaligen T 13
- Sicherung von Fussgängerübergängen
- Verkehrsregime Rücklisteinstrasse
- Vortrittsregelungen, Markierung
- Bereinigungen des Flurstrassennetzes und deren Signalisierung
- Massnahmen zur Lückschliessung von Flurstrassen und Gemeindewegen
- Erhalt des öffentlichen Verkehrsangebots, Einrichten einer zusätzlichen Bushaltestelle

Für alle diese Themen wurden Vorschläge für Verbesserungen im Richtplan erarbeitet.

Für das Erschliessungsprogramm als Bestandteil des Richtplans wurde ebenfalls ein Koordinationsblatt angelegt.

7.5 Infrastruktur (Ver- und Entsorgung, weitere Raumnutzungen)

Das Infrastrukturkonzept enthält Massnahmen zur Ver- und Entsorgung, zur Energie sowie zu öffentlichen Bauten und Anlagen.

Im Textteil des Richtplans sind zu folgenden Themen Massnahmen festgehalten:

- Raumverhältnisse Gemeindehaus
- Aufhebung Feuerwehrdepot / Ersatz Schutzräume
- Grabfelder Friedhof, Aufwertung Vorplatz
- Erweiterungsmöglichkeiten Schulhaus und Sportplatz
- Verlegung der Sammelstelle für Wertstoffe
- Energie: Versorgung mit Erdgas, Erstellung von Erdwärmesonden
- Nutzung der gemeindeeigenen Parzelle 68 "Gemeindegärtli"

8. Zonenplan

8.1 Bauzonen

Die detaillierten Änderungen im Zonenplan sind im Änderungsplan zum Zonenplan eingezeichnet und im Kap. 9.2 beschrieben. Auch ist dort die Flächenbilanz aufgeführt. Die detaillierten Flächenänderungen sind im Anhang 3 ersichtlich.

Wohnzonen

Die Wohnzonen bleiben wie bisher aufgeteilt in eine Wohnzone E 2 für Ein- und Doppel Einfamilienhäuser und eine Wohnzone W 2 für jegliche Art von Wohnbauten. Während die Fläche der Wohnzone E 2 unverändert bleibt, wird diejenige der Wohnzone W 2 primär zu Lasten der Dorfzone ausgeweitet, indem reine Wohngebiete mit neuerer Bausubstanz ohne historische Elemente dieser reinen Wohnzone zugeordnet werden.

Dorfzone

Um den Schutz des Ortsbildes sicherzustellen, gelten für Bauvorhaben in der Dorfzone besondere Gestaltungsbestimmungen zur Einpassung ins Ortsbild. Die Abgrenzung der Dorfzone wurde gestützt auf das ISOS-Inventar und das überprüfte Hinweisinventar auf seine Plausibilität geprüft. Die Dorfzone wurde gegenüber der bisherigen Dorfkernzone deutlich verkleinert, indem unüberbaute Flächen und Gebiete mit Bauten aus unterschiedlichen Zeitepochen oder gar mehrheitlich neuerer Bausubstanz aus der Dorfzone entlassen werden.

8.2 Landwirtschafts-, Schutz- und überlagernde Zonen

Die detaillierten Änderungen im Zonenplan sind im Änderungsplan zum Zonenplan eingezeichnet.

Änderungen Landschaftsschutz zonen

Im rechtskräftigen Zonenplan sind zwei Landschaftsschutz zonen festgelegt. Diese werden beibehalten. Da mit den Landschaftsschutz zonen der Erhalt von Übergangsbereichen zu Waldrändern und offenen Bachläufen im Landwirtschaftsgebiet im Vordergrund steht, wird eine zusätzliche Landschaftsschutzzone auf Parzelle 172 angrenzend an den Romanshorner-Wald ausgeschieden.

Ausscheidung Gefahrenzone

Da gemäss synoptischer Gefahrenkarte keine Bau zonen von Gefahrenflächen erfasst werden, kann auf die Ausscheidung einer Gefahrenzone verzichtet werden.

Verzicht auf Umgebungsschutzperimeter

Auf den bisherigen Umgebungsschutzperimeter wird verzichtet. Der Schutz des Ortsbildes am südlichen Dorfeingang ist über die Zuweisung der entsprechenden Flächen zur Landwirtschaftszone sowie den Eintrag der dortigen Hochstammobstbäume als erhaltenswerte Hochstammobstgärten in den Richtplan genügend gewährleistet.

9. Änderungen Zonen- und Richtplan, Flächenbilanzen**9.1 Richtplan**

In der nachfolgenden Auflistung werden die Änderungen am Richtplan im Bereich Siedlung aufgezeigt. Die Änderungsnummer ist im Plan "Änderungen Richtplan" verortet. Die einzelnen Flächenänderungen sind in der Tabelle Flächenänderungen im Anhang 3 ersichtlich.

- 1 Rücklisteinstrasse

Änderung Erweiterung Siedlungsgebiet

bisher: RP D 2 neu: RP W 2 / WA 2 (Parzellen 2 / 3 / 224)

Mittelfristige Schliessung dieser Siedlungslücke. Entlassung der nicht überbauten Flächen ohne besondere Ortsbildanforderungen aus dem Ortsbildschutz. Anpassung der Abgrenzungen an die zukünftige Erschliessung (vgl. Anhang 6 Erschliessungsstudie Oberdorfstrasse).

- 2 Unterdorf (Süd)

Änderung und Reduktion Erweiterung Siedlungsgebiet

bisher: RP D 2 neu: RP D 2 / W 2 (Parzellen 109 / 110 / 111)

Langfristige Arrondierung dieses Gebiets. Entlassung der Flächen ohne besondere Ortsbildanforderungen aus dem Ortsbildschutz. Reduktion der Fläche entsprechend dem Kantonalen Richtplan Stand Juli 2017, sodass die Anforderung des KRP an die Fläche des Siedlungsgebiets erfüllt werden können.

- **3 Chrömers Garten (West)**

bisher: RP D *neu: RP WA 3* (Parzelle 66)

Änderung der bisherigen Erweiterung des Dorfgebiets zum Wohn- und Arbeitsgebiet WA 3. Schliessung der Siedlungslücke mit einer gemischten Nutzung höherer Dichte (Mehrfamilienhäuser, Gewerbe) soll mittelfristig ermöglicht werden.

- **4 Chrömers Garten (Ost)**

bisher: RP E 2 *neu: RP W 2 / WA 3* (Parzelle 168)

Änderung des bisherigen Richtplangebietes für Einfamilienhäuser an sehr attraktiver Lage in Wohngebiet W 2 bzw. Wohn- und Arbeitsgebiet entlang der Uttwilerstrasse; Reduktion der Fläche infolge der Anforderungen des KRP und Anpassung der Abgrenzung aufgrund der Erschliessungsmöglichkeiten und der das Gebiet am Ostrand tangierenden Kanalisationsleitungen (vgl. auch Überbauungsstudie Chrömersgarten im Anhang 5); Mischnutzung entlang der Uttwilerstrasse aufgrund der Immissionen und zur späteren Ansiedlung eines bereits ortsansässigen, am bestehenden Ort jedoch mittelfristig störenden Betriebs. Ein reiner Gewerbebau ist an diesem Standort direkt gegenüber dem historisch wertvollen Schulhaus nicht erwünscht.

Flächenbilanz Richtplan

Die detaillierten Flächenänderungen und -bilanzen sind im Anhang 3 Berechnungsnachweis Änderungen Richtplan Gemeinde Dozwil ersichtlich.

Beurteilung Flächenbilanz

- Gemäss der Vorgabe im Entwurf des kantonalen Richtplans Stand Juli 2017 ist das WMZ-Richtplangebiet von 3.4 ha auf 2.2 ha, also um 1.2 ha zu reduzieren, was mit dem vorliegenden Vorschlag erfüllt wird. Im Weiteren reduziert sich das Richtplangebiet auch um die zusätzlich eingezonte WMZ-Fläche im Gebiet Chrömersgarten (Änderung 4 c), sodass insgesamt eine ausgeglichene Flächenbilanz resultiert.
- Sämtliche Richtplangebiete liegen im weitgehend überbauten Gebiet oder grenzen mehrseitig direkt daran, nutzen optimal die bereits erstellten Erschliessungsanlagen und sind damit zweckmässig angeordnet. Auch entsprechen sie dem aktuellen Stand des Siedlungsgebiets gemäss Kantonaalem Richtplan Stand Juli 2017.

9.2 Zonenplan

In der nachfolgenden Auflistung werden die Änderungen am Zonenplan im Bereich Siedlung aufgezeigt. Die Änderungsnummer ist im Plan "Änderungen Zonenplan" verortet. Die einzelnen Flächenänderungen sind in der Tabelle Flächenänderungen im Anhang 3 ersichtlich.

- **1 Stadelwis**

bisher: D *neu: E 2* (Parzelle 134)

Änderung der Zonenart für den nördlichen Teil der Parzelle (Nutzungsreserve) zur besseren Integration in die neue Umgebung.

- **2 Kesswilerstrasse**

bisher: Lw *neu: WA 2* (Parzelle 149)

Geringfügige Anpassung der Bauzone, damit eine spätere Abparzellierung mit minimalem Grenzabstand möglich wird.

- **3 Rücklisteinstrasse / Mittelland**

bisher: WG 2 *neu: W 2* (Parzellen 11, 205-215, 231, 232, 233, 234)

Änderung der Zonenart entsprechend der effektiven Nutzung und der aufgrund der Erschliessung bestehenden Nutzungsmöglichkeiten (kein Gewerbe).

- **4 Käserei, Parkplatz**

bisher: WG 2

neu: WA 3 (Parzelle 13, 15)

Erhöhung der möglichen Nutzungsdichte an zentraler Lage zwecks Verdichtung nach innen.

- **5, 5a Käsereistrasse / Oberdorfstrasse (Nord)**

bisher: W 2

neu: WA 3 (Parzellen 202, 203)

Erhöhung der möglichen Nutzungsdichte an zentraler Lage zwecks Verdichtung nach innen.

bisher: D 2 / OE

neu: WA 3 (Parzellen 19, 21, 204)

Erhöhung der möglichen Nutzungsdichte an zentraler Lage und Entlassung der sehr heterogenen gemischten bestehenden Bebauung ohne besondere bauliche Qualitäten aus dem Ortsbildschutzgebiet; die öffentliche Zone wird infolge Zusammenlegung der Feuerwehr mit Nachbargemeinden nicht mehr benötigt.

bisher: D 2

neu: WA 2 (Parzellen 3, 4, 5, 6, 16, 19, 223, 224, 226, 273)

Entlassung der sehr heterogenen gemischten bestehenden Bebauung ohne besondere bauliche Qualitäten nördlich der Oberdorfstrasse aus dem Ortsbildschutzgebiet.

- **6, 7 Oberdorfstrasse (Süd)**

bisher: D 2 / Lw

neu: Lw / D 2 (Parzellen 120 - 122, 127, 129)

Bereinigung der bisher nicht klar definierten Zonengrenzen an die effektive Parzellierung resp. die baulich genutzten Parzellenteile. Auszonung nicht überbaubarer bzw. nicht separat erschliessbarer Parzellenteile.

- **8 Unterdorf (Süd)**

bisher: D 2

neu: W 2 (Parzellen 105 - 108)

Entlassung der modern bebauten bzw. nicht überbauten Flächen ohne besondere Ortsbildanforderungen aus dem Ortsbildschutz. Anpassung an die auf eine machbare Erschliessung basierenden Nutzungsmöglichkeiten (kein Gewerbe); umgezonte Parzellen enthalten keine als wertvoll eingestufteten Gebäude.

- **9 Unterdorfweg / In Gärten**

bisher: (Verkehrsfläche)

neu: D 2 (Parzelle 93)

Zuweisung der bisher als Verkehrsfläche ausgewiesenen Gemeindestrasse zur angrenzenden Dorfzone, damit die Strasse aufgehoben und an Anstösser verkauft werden kann.

- **10, 10a Unterdorf (Ost)**

bisher: D 2

neu: W 2 (Parzellen 110 / 111)

bisher: OE

neu: E 2 (Parzelle 248)

Entlassung der gemischt bebauten Flächen ohne besondere Ortsbildanforderungen aus dem Ortsbildschutz. Anpassung an die effektive Nutzung; umgezonte Parzellen enthalten keine als wertvoll eingestufteten Gebäude.

Zuweisung der Parzelle mit der Trafostation Unterdorf zur umliegenden Bauzone.

- **11 Unterdorf (Ost)**

bisher: D 2

neu: W 2 (Parzellen 245, 246)

Entlassung der modern bebauten bzw. nicht überbauten Flächen ohne besondere Ortsbildanforderungen aus dem Ortsbildschutz. Anpassung an die anhand der Erschliessung möglichen Nutzungsmöglichkeiten (kein Gewerbe erwünscht). Umgezonte bzw. angrenzende Parzellen enthalten keine als wertvoll eingestufteten Gebäude.

- **12 Chrömers Garten (Ost)**

bisher: Lw

neu: W 2 (Parzellen 102, 168)

Einzonung eines Teils des bisherigen Richtplangebietes an sehr attraktiver Lage; Anpassung der Abgrenzung so, dass eine flächensparende Erschliessung mit optimalen Parzellengrössen ermöglicht wird. Nutzung der bereits bestehenden Erschliessungsanlagen. Angesichts des infolge der regen Bautätigkeit und des damit verbundenen starken Bevölkerungswachstums

(vgl. Kap. 2.2 und 5.2) nur noch sehr spärlich vorhandenen Baulandes ist diese kleine Einzonung des Gebiets Chrömersgarten für die Gemeinde äusserst wichtig.

- **13 Uttwilerstrasse / In Gärten / Chrömers Garten**

bisher: D 2 *neu: WA 3* (Parzellen 200, 236)

bisher: D 2 *neu: W 2* (Parzellen 86 - 89, 242, 243)

Entlassung der gemischt bebauten Flächen ohne besondere Ortsbildeanforderungen aus dem Ortsbildschutz. Anpassung an die effektive Nutzung (reines Wohnen). Umgezonte Parzellen enthalten keine als wertvoll eingestufteten Gebäude.

- **14 Kesswilerstrasse**

bisher: D 2 *neu: WA 2* (Parzellen 63, 62)

Zuweisung der Parzelle mit der Trafostation Kesswilerstrasse und der angrenzenden Teilparzelle zur umliegenden Bauzone; Entlassung aus dem Ortsbildschutz, da reine Zweckbauten.

- **15 Uttwilerstrasse / Spitzäckerstrasse**

bisher: W 2 / WG 2 *neu: WA 2 / W 2* (Parzellen 58 / 295)

Bereinigung der Zonengrenzen an die effektive Parzellierung

- **16, 16a Uttwilerstrasse / Spitzäckerstrasse**

bisher: W 2 *neu: Oe / E 2* (Parzelle 316 / 50))

Zuweisung der sich im Eigentum der Schulgemeinden befindlichen und mit einem Hartplatz versehenen Parzelle 316 zur öffentlichen Zone, Parzelle 50 zur angrenzenden Wohnzone E 2 (vgl. auch Kap. 5.2 Baulandbedarf für öffentliche Zwecke).

bisher: W 2 *neu: WA 3* (Parzellen 51, 52)

Anpassung der Zonenart an die effektive Bebauung mit 3-geschossigen älteren Mehrfamilienhäusern; aufgrund der Lage keine reine Wohnzone.

Flächenbilanz Zonenplan

Die detaillierten Flächenänderungen und -bilanzen sind im Anhang 3 Berechnungsnachweis Änderungen Zonenplan Gemeinde Dozwil ersichtlich.

Beurteilung Flächenbilanz

Die Fläche der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) wird um rund 1'560 m² vergrössert. Diese Flächenvergrösserung resultiert aus einer zusätzlichen Einzonung im Gebiet Chrömers Garten (Zonenplanänderung Nr. 12). Diese zusätzliche Einzonung ist für eine flächensparende Erschliessung und eine optimale Parzellierung des dortigen Baulandes erforderlich. Die rein flächenbilanzmässig mögliche Restfläche von 1'239 m² ergibt keine vernünftig erschliessbare Bau-parzellen. Zudem benötigt die Gemeinde infolge des rasanten Bevölkerungswachstums in den letzten drei Jahren dringend zusätzliches Bauland, was angesichts einer wohl bereits heute schon bei über 100 % liegenden Auslastung des Zonenplans auch möglich sein muss. Die effektiv nutzbare WMZ-Fläche wird zudem infolge der Ausdehnung der Strassenfläche in der Bauzone und der Ausdehnung der öffentlichen Zone sogar um rund 520 m² verkleinert.

Die Arbeitszonen bleiben unverändert.

Die Bilanz der öffentlichen Zonen erweitert sich geringfügig infolge der von der Schulgemeinde beanspruchten neu umgezonten Fläche entlang der Spitzäckerstrasse zu Lasten der WMZ-Flächen. Der auf Parzelle Nr. 316 erstellte Hartplatz dient zudem einem regionalen Bedürfnis, da die Schulgemeinde auch die Dörfer Uttwil und Kesswil umfasst.

Die insgesamt mit dem neuen Zonenplan resultierende minimale Flächenausweitung von 1'563 m² wird im Rahmen des Richtplanes zudem kompensiert, sodass das Siedlungsgebiet insgesamt gleich bleibt.

10. Baureglement

Das neue Baureglement wurde nach der 2. Vorprüfung schliesslich gestützt auf das vom DBU inzwischen genehmigte Musterbaureglement der Regionen Ober- und Mittelthurgau fertiggestellt. Es ist entsprechend dem Musterbaureglement aufgebaut und übernimmt weit möglichst dessen Inhalt. Die in den beiden Vorprüfungen des ARE angebrachten Bemerkungen wurden soweit noch relevant, dabei vollständig umgesetzt. Abweichungen und Ergänzungen zum Musterbaureglement sind gelb markiert und damit gut erkennbar.

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

Die wichtigsten Änderungen zum bisherigen Baureglement sind:

- Einführung der neuen Begriffe und Messweisen gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).
- Anpassungen an die Zonenbezeichnungen der neuen Planungs- und Bauverordnung (PBV).
- Neu Geschossflächenziffer anstelle Ausnützungsziffer, in der Regel leicht höher als bisherige Ausnützungsziffer infolge Praxiserfahrung (Nachberechnungen von erteilten Baubewilligungen) in der Bauverwaltung und einer haushälterischen Bodennutzung.
- Neu Fassaden- und Gesamthöhen für Höhenregelung anstelle bisheriger Gebäude- und Firsthöhen sowie Anpassung der Masse an die neuen Normen und Vorgaben des regionalen Musterreglements.
- Dorfzone: Verzicht auf maximale Geschossflächenziffer, weil in diesen Zonen die übrigen Bestimmungen wie Gebäudelänge und -höhe für die Begrenzung der Bauten genügen und die effektiven Geschossflächenziffern äusserst inhomogen sind. Hauptbauten haben zudem aufgrund der Einpassung in das Ortsbild zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufzuweisen.
- Zone mit Gestaltungsplanpflicht: Definition gemäss PBV. Erfasst Gebiete, die insbesondere der Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie der differenzierbaren baulichen Verdichtung oder der Regelung von Schutzmassnahmen in Gefahrenzonen dienen. Auch dient diese der Regelung der Erschliessung. Gegenwärtig ist kein Gebiet mit dieser Zone überlagert.
- Einführung neuer Vorschriften zur Parkierung (Erhöhung der geforderten Anzahl Parkplätze) und Tiefgaragen, die Parkierung von Zweirädern, Mindestflächen für Nebennutzungen. Lockerung der Dachgestaltungsvorschriften, Einführung neuer Bestimmungen für Abbruchbewilligungen in der Dorfzone, Terrainveränderungen, künstliche Beleuchtung sowie Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes. Diese Vorschriften wurden als sehr sinnvoll und nützlich eingestuft und deshalb entsprechend den Vorgaben im Musterbaureglement übernommen. Mit den neuen Dachgestaltungsvorschriften sollen mittels sanfter Liberalisierung der bisherigen eher strengen Gestaltungsvorschriften modernere Bauten ermöglicht werden.
- Verzicht auf Regelung höherer Häuser und Hochhäuser: Solche sind aus Ortsbildgründen nicht erwünscht.

Im Übrigen werden die Formulierungen vieler bisheriger Bauvorschriften an diejenigen gemäss Musterbaureglement angepasst, damit möglichst wenige Differenzen zum Musterbaureglement bestehen und die Formulierungen juristisch einwandfrei sind. Auch wird auf die Wiederholung übergeordneter Bestimmungen weit möglichst verzichtet.

11. Schutzplan NHG

Natur und Landschaft sowie das kulturgeschichtliche Erbe sind laut Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und Heimat vom 8. April 1992 (TG NHG) zu schützen und zu pflegen. Die politischen Gemeinden haben diesen Schutz und die Pflege der erhaltenswerten Objekte in erster Linie durch Reglemente und Nutzungspläne nach Planungs- und Baugesetz sicherzustellen.

Die flächigen Objekte wurden als Landschaftsschutzzonen sowie Dorfzonen in den Zonenplan übernommen.

11.1 Kulturobjekte

Die im Schutzplan aus dem Jahr 2005 enthaltenen Gebäude wurden durch den Gemeinderat einer intensiven Prüfung unterzogen. Differenzen zwischen der Beurteilung des Gemeinderats und der Denkmalpflege wurden gemeinsam besprochen.

Zur Bereinigung von Unklarheiten in der Einstufung wurden ein gemeinsamer Ortsrundgang und schliesslich eine Besichtigung von sechs Objekten auch im Inneren organisiert. Das Amt für Denkmalpflege schloss die Einstufungsüberprüfung mit ihrer Stellungnahme vom 20. Nov. 2013 ab.

Die Empfehlungen der Denkmalpflege sind im Änderungsplan des Schutzplans Kulturobjekte vollumfänglich umgesetzt. Bei zwei Objekten überliess das Amt den Entscheid über die Unterschutzstellung der Gemeindebehörde.

Bei den Gebäuden resultieren nach der Prüfung und Differenzbereinigung zwischen Gemeinderat und Denkmalpflege folgende Anpassungen bzw. Festlegungen:

- Verzicht auf die Kategorien A und B im Schutzplan; Regelung des eigentümergebundenen Schutzes im Schutzplan, Umsetzung des behördenverbindlichen Schutzes im Richtplan.
- Belassen von 11 Gebäuden (Kat. A gemäss Schutzplan) und einem mit Einzelverfügung geschützten Objekt unter eigentümergebundlichem Schutz.
- Unterschutzstellung von zwei zusätzlichen, von der Denkmalpflege als wertvoll eingestuften Objekten (bisher Kat. B gemäss Schutzplan).
- Bei den zwei Objekten, bei welchen das Amt den Entscheid über eine Unterschutzstellung der Gemeindebehörde überlässt, wird auf eine eigentümergebundene Unterschutzstellung verzichtet. Diese Objekte werden neu im Richtplan als "Gesamtform erhaltenswert" bezeichnet. Begründung der Nicht-Unterschutzstellungen:

Das Gebäude Assek.-Nr. 17/0-0013 (Rücklisteinstrasse 2) entstand in mehreren Etappen und zeigt sich uneinheitlich. Es weist nur noch in Teilen des Gebäudes vereinzelt historische Bausubstanz auf. Das Dach wurde 1993 neu aufgebaut und eingedeckt. Die Lagequalität der Baute ist durch die mit einem Trottoir ausgebaute Oberdorfstrasse eingeschränkt, auch auf der Seite der Rücklisteinstrasse wird die Remise "bedrängt". Zur Herstellung aktueller Wohnverhältnisse dürften massive Umbauten notwendig sein, welche bei einer Unterschutzstellung deutlich erschwert würden. Zudem ist in näherer Zukunft mit einer baulichen Entwicklung im rückwärtigen Teil der Parzelle zu rechnen.

Die Gesamtform des Gebäudes an der Strassengabelung soll aber gewahrt bleiben, weshalb ein Eintrag in den Richtplan als "Gesamtform erhaltenswert" erfolgen soll. Die Stellung und die Ausmasse der Baute sind zusätzlich mit der Umgrenzung gemäss dem rechtskräftigen Baulinienplan Oberdorf und Unterdorf bereits gesichert.

Beim Gebäude Assek.-Nr. 17/0-0077 (Unterdorfstrasse 6) ist eher seine Stellung im Ortsbild bedeutend, zusammen mit den umliegenden Bauten. Sein Eigenwert reicht aus demjenigen der umliegenden Bauten nicht hervor.

Für eine Zufahrt zum südlichen Teil der benachbarten Parzelle 109 soll die Baute aber nicht tangiert werden, weshalb ein Eintrag in den Richtplan als "Gesamtform erhaltenswert" erfolgen soll.

- 48 Objekte, welche bisher fast sämtliche als Kat. B im Schutzplan eingetragen waren, werden aus dem Schutzplan entlassen.
- Insgesamt vier Objekte werden als "Gesamtform erhaltenswert" in den Richtplan aufgenommen.

Überprüft wurden auch die schon bisher im Schutzplan eingetragenen Sodbrunnen. Deren Einstufung wurde anhand ihrer Lage und ihres Zustands überprüft und die Resultate in die überarbeiteten Planungsinstrumente übernommen. Die wertvollen Brunnen wurden im Schutzplan belassen, übrige erhaltenswerte Sodbrunnen wurden in den Richtplan überführt bzw. neu darin aufgenommen.

Bei den Sodbrunnen wurden vom Gemeinderat folgende Anpassungen bzw. Festlegungen vorgenommen:

- Acht Sodbrunnen werden im Schutzplan belassen.
- Fünf Sodbrunnen werden aus dem eigentümerbindlichen Schutz gemäss Schutzplan entlassen.
- Drei Sodbrunnen werden neu als erhaltenswert im Richtplan bezeichnet.

11.2 Naturobjekte

Die in den bisherigen Planungsinstrumenten enthaltenen Hecken und Gehölze, Einzelbäume und Baumgruppen sowie Hochstammobstgärten wurden mit Vertretern der Gemeinde auf ihren Bestand hin überprüft und kategorisiert. Abgeglichen wurde der Bestand mit den als Wald im Rechtssinn geltenden Bestockungen.

Entsprechend der bisherigen Einstufung wurden Hecken und Gehölze sowie Einzelbäume und Baumgruppen im Schutzplan belassen. Erhaltenswerte Hochstammobstgärten werden gemäss aktuellem Bestand im Richtplan belassen bzw. teilweise neu darin aufgenommen (vgl. Kap. 7.3).

Die im bisherigen Schutzplan enthaltenen insgesamt acht Naturobjekte (Hecken und Gehölze, Einzelbäume und Baumgruppen) werden darstellerisch präzisiert, aber ansonsten unverändert in den revidierten Schutzplan übernommen.

11.3 Schutz- und Pflegevorschriften

Gestützt auf Rückmeldungen aus Vorprüfungen von Schutz- und Pflegevorschriften anderer Gemeinden wurden die Bestimmungen und der Anhang nochmals überarbeitet. Insbesondere wurde klar gekennzeichnet, welche Bestimmungen und welche Objekte eine Änderung erfahren haben. Insbesondere wurden sämtliche Objekte, welche aus dem Schutzplan entlassen werden sollen, mit einer entsprechenden Kennzeichnung in den Anhang aufgenommen.

Die einzelnen Absätze in den Bestimmungen wurden durchnummeriert, und (wo zur besseren Lesbarkeit nötig) Zitierungen des übergeordneten Rechts eingefügt, mit Hinweis auf deren Quelle.

12. Zielerreichung und Interessenabwägung

12.1 Umsetzung kantonale Vorgaben

Sämtliche kantonalen Vorgaben inklusive die Vorgaben aus der aktuellen Teilrevision des Kantonalen Richtplans sind eingehalten. So werden insbesondere:

- die Bauzonen und Richtplangebiete gemäss den Vorgaben der Gemeindegespräche dimensioniert und angeordnet,
- die Siedlungsgebietsabgrenzungen berücksichtigt,
- die Gefahrenkarte umgesetzt,
- der Schutz des wertvollen Ortsbilds gewährleistet,
- Schutz und Pflege der wertvollen Naturobjekte mit dem Schutzplan und den zugehörigen Vorschriften geregelt,
- die Gesamtfläche des Landwirtschaftsgebiets erhalten,
- dem Landschaftsschutz durch Landschaftsschutzzonen Nachachtung verliehen,
- die Vorgaben im Verkehrsbereich (Strassen, Wege, öffentlicher Verkehr) berücksichtigt.

12.2 Erreichung Dichteanforderungen

Gemäss Planungsauftrag 1.2 A KRP Stand August 2017 müssen die Gemeinden aufzeigen, wie die Mindestdichteanforderungen erreicht werden können. Für Dozwil als Gemeinde in der Kulturlandschaft beträgt die Mindestdichtevorgabe gemäss KRP 32 Raumnutzer RN/ha. Gemäss Faktenblatt zum Gemeindegespräch beträgt die Raumnutzerdichte in Dozwil Ende 2013 bereits 39 RN/ha. Die Vorgabe wird damit bei weitem übertroffen.

Durch folgende planerische Massnahmen wird die Raumnutzerdichte in Zukunft weiter gesteigert (Zahlen in Klammern sind Änderungsnummern gemäss Plan „Änderungen Zonenplan“):

- Aufzonungen von 2-geschossigen auf 3-geschossige Mischzonen (Zonenplanänderungen Nr. 4, 5a, 6a, 13)
- Leicht erhöhte Nutzungsziffern im Baureglement für Zonen E 2, W 2, WA 2; Verzicht auf Nutzungsziffer in Dorfzone.

12.3 Abstimmung auf die Nachbargemeinden

Eine Abstimmung auf die Ortsplanungen der Nachbargemeinden Kesswil, Uttwil und Hefenhofen ist erfolgt.

12.4 Einhaltung Belastungsgrenzwerte Strassenlärm

Die Erwägungen zur Lärmproblematik können dem Kap. 6 entnommen werden.

Entlang der lärmkritischen Kantonsstrassen wurden durchwegs Zonen ausgeschieden, welche der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen sind. Insbesondere wurde die bisherige Zone W 2 auf den Parzellen 51 / 52 in eine WA 3 (Zonenplanänderung Nr. 16a) geändert und die Empfindlichkeitsstufe der Zone Oe (Schulanlagen an der Uttwilerstrasse) von II in III geändert.

Die Neuuzuweisung von Richtplangebiet an der Uttwilerstrasse erfolgt ebenfalls in eine Wohn- und Arbeitszone. Gemäss Emissionskataster 2013 betragen die Emissionen dort 71 dB(A) tagsüber und 57 dB(A) in der Nacht. Der Planungswert der ES III von 60 dB(A) [Tag] für lärmempfindliche Räume kann somit bereits mit einem Abstand von 12 m zur Strassenachse eingehalten werden, was an der gegebenen Situation problemlos möglich ist.

12.5 Berücksichtigung Naturgefahren

Da gemäss synoptischer Gefahrenkarte keine Bauzonen von Gefahrenflächen erfasst werden, kann auf die Ausscheidung einer Gefahrenzone verzichtet werden. Massnahmen zur Gefahrenreduktion sind damit auch nicht erforderlich.

12.6 Berücksichtigung Natur- und Heimatschutz (NHG)

Bezüglich Ortsbildschutz, Kultur- und Naturobjekte sind die Vorgaben umgesetzt.

12.7 Berücksichtigung nichtionisierende Strahlung (NISV)

Es erfolgen keine relevanten Planungsmassnahmen im Umfeld von Starkstromleitungen.

12.8 Berücksichtigung belastete Standorte

Es werden keine belasteten Standorte durch Planungsmassnahmen tangiert. Einzig der als mit keinem Überwachungs- und Sanierungsbedarf belegte Standort auf Parzelle Nr. 14 liegt innerhalb der Bauzone, die sich jedoch mit dem neuen Zonenplan nicht verändert.

12.9 Abgrenzung Wald / Bauzone

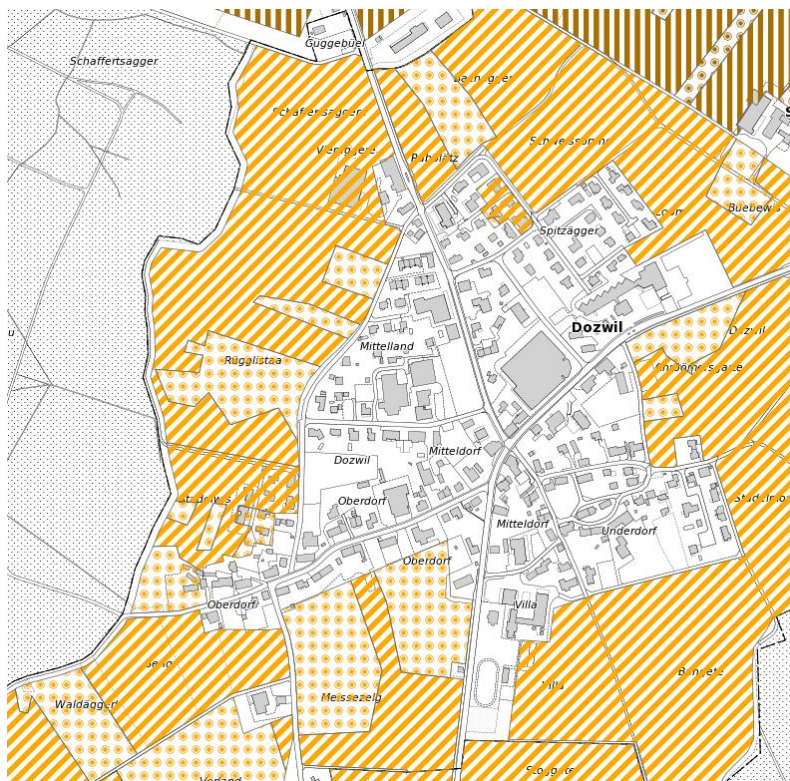
In der Gemeinde Dozwil grenzen weiterhin keine Bauzone an Wald, auf Abgrenzungen zwischen Wald und Bauzone kann somit verzichtet werden.

12.10 Verfügbarkeit Bauzonen

Bei der Ausarbeitung des Zonenplans wurde der Verfügbarkeit der Bauzonen grosse Beachtung geschenkt. So wurden laufend mit sämtlichen von Ein- oder Umzonungen betroffenen Grundeigentümern Gespräche geführt. Soweit planerisch sinnvoll und möglich, wurden die Wünsche der Grundeigentümer bei der Bereinigung des Zonenplans berücksichtigt. Insbesondere liegen bei sämtlichen vorgesehenen Neueinzonungen Zusicherungen der Grundeigentümer bezüglich Verfügbarkeit vor. Zusätzlich wurden öffentlich-rechtliche Kauf- oder Kaufrechtsverträge mit all diesen Grundeigentümern abgeschlossen.

12.11 Fruchtfolgeflächen

Gemäss Art. 30 Abs. 1bis der Raumplanungsverordnung des Bundes dürfen Fruchtfolgeflächen nur eingezont werden, wenn ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.



Fruchtfolgeflächen (Quelle ThurGIS, massstabslos)

Im Rahmen der neuen Ortsplanung werden diverse Flächen ein- resp. ausgezont. Die Bilanz der von Fruchtfolgeflächen betroffene Ein- und Auszonungen resp. Reduktionen der Richtplangebiete zeigt sich wie folgt:

Nr. der Auszonung	Fläche in ha	Zonenart	Ortsbezeichnung
7	0.09	Landwirtschaftszone	Oberdorf
Total	0.09		

Nr. der Reduktion des Richtplangebietes	Fläche in ha	Zonenart	Ortsbezeichnung
4d	0.23	Wohngebiet	Chrömersgarte
Total	0.23		

Nr. der Einzonung	Fläche in ha	Zonenart	Ortsbezeichnung
2	0.03	Wohn- und Arbeitszone WA2	Vieraggere
12	0.13	Wohnzone W2	Chrömersgarte
Total	0.16		

Die Nummern der Aus- bzw. der Einzonungen resp. der Reduktionen beziehen sich auf die Pläne Änderungen Zonenplan resp. Änderungen Richtplan im Anhang 2.

Wie aus den obigen Tabellen entnommen werden kann, betragen die fruchtfolgeflächenrelevanten Auszonungen und die Reduktionen der Richtplangebiete insgesamt 0.32 ha. Diese Flächen zählen heute nicht als Fruchtfolgeflächen und können neu dazugezählt werden. Zudem kann zumindest ein Teil des im Unterdorf reduzierten Richtplangebiets (Änderung Nr. 2b) neu der Fruchtfolgefläche zugeordnet werden können. Durch die Einzonungen werden neu 0.16 ha bisherige Fruchtfolgeflächen beansprucht, wobei die Einzonung Nr. 12 heutiges Richtplangebiet betrifft und damit bereits heute nicht zur Fruchtfolgeflächenbilanz des Kantons zählt. Damit resultiert insgesamt eine klar positive Bilanz der Fruchtfolgeflächen.

Die Begründungen für die Einzonungen der einzelnen Flächen können Kap. 9.2 Zonenplan entnommen werden.

13. Verfahren

13.1 Information, Mitwirkung

Auf eine Umfrage bei der Bevölkerung zu Beginn der Planungsarbeiten wurde verzichtet. Im Verlaufe der Planungsarbeiten wurde die Bevölkerung und die betroffenen Grundeigentümer aber wiederholt über den Stand der Planung informiert und in die Diskussion mit einbezogen. Für einige, von Änderungen besonders betroffene Gruppen von Grundeigentümern wurde am 27. Mai 2013 eine Orientierung durchgeführt. Am 20. Juni 2013 erfolgte dann eine öffentliche Orientierung über alle bis dahin erarbeitete Konzepte. Bis zum 12. August 2013 bestand die Möglichkeit, die Unterlagen auf der Gemeindeverwaltung einzusehen und schriftliche Stellungnahmen abzugeben.

Die aufgrund der Rückmeldungen vorgenommenen Anpassungen im Gebiet Mittelland / Käserei wurden dann am 23. Sept. 2013 nochmals mit den Vernehmlassern besprochen. Weitere Informationen erfolgten in Einzelgesprächen bzw. schriftlich durch Gemeindeammann und Gemeinbeschreiber.

Auch nach der Vorprüfung und den Gemeindeggesprächen wurden die betroffenen Grundeigentümer immer wieder orientiert und in die Meinungsbildung des Gemeinderats miteinbezogen.

13.2 1. Vorprüfung bzw. Anpassungen infolge Gemeindeggesprächen

Die neuen Planungsinstrumente wurden im Dezember 2013 zu einer umfassenden Vorprüfung eingereicht.

Mit Datum vom 3. Juli 2014 wurde der Gemeinde ein umfassender Vorprüfungsbericht zuge stellt. Die wichtigsten Beanstandungspunkte, insbesondere die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und die damit zusammenhängende Bau- und Siedlungsgebietsgrösse, wurden im Gemeinderat diskutiert, anlässlich der Gemeindeggespräche vom 15.01.2015 sowie 25.08.2015 thematisiert und im Detail mit den Vertretern des Amtes für Raumentwicklung besprochen. Mit Nachtrag vom 09.11.2015 wurde vom ARE der Reduktionsbedarf bei der Richtplanfläche WMZ auf 1.20 ha reduziert.

Infolge der nachträglich noch mehrmals revidierten Planungsinstrumente wird hier auf eine weitere Erläuterung der anschliessend erfolgten Änderungen verzichtet.

13.3 2. Vorprüfung, weitere Prüfungen und Abklärungen

Mit Schreiben vom 25.01.2016 wurde das überarbeitete Baureglement zur erneuten Vorprüfung dem ARE zugestellt und mit schriftlichem Bericht vom 04.05.2016 von diesem beantwortet. Darin wurden vom Rechtsdienst DBU noch diverse Vorbehalte zum Baureglement angebracht. Da in der Zwischenzeit die Regionalplanungsgruppen Mittel- und Oberthurgau nochmals bezüglich Musterbaureglement tätig wurden, hat der Gemeinderat Dozwil auf eine weitere Bearbeitung des Baureglements verzichtet und schliesslich im Februar 2017 das Reglement auf das inzwischen vom DBU genehmigte Musterbaureglement angepasst. Im Weiteren vgl. dazu Kap. 10.

13.4 Berücksichtigung der Vorprüfungen, Gemeindebesprechungen

Aufgrund der oben beschriebenen wiederholten Vorprüfungen und Besprechungen mit dem ARE und den damit zusammenhängenden laufenden Anpassungen an Zonenplan, Richtplan und Baureglement kann und soll hier nicht im Detail auf alle im Laufe des Verfahrens gemachten Bemerkungen und Anregungen des ARE sowie des Rechtsdienstes eingegangen werden. Die schlussendlich daraus resultierenden Planungsinstrumente sind deshalb in den Kapiteln 7 bis 11 sowie den Anhängen 2 bis 4 detailliert beschrieben und im Vergleich zur bisherigen Ortsplanung dargestellt und begründet. Im Weiteren sind auch die Einhaltung der kantonalen Vorgaben in diesen Kapiteln resp. im Kap. 12 beschrieben.

Hier deshalb nur noch summarisch folgende Bemerkungen bezüglich Berücksichtigung der Vorbehalte des Kantons zu den einzelnen Planungsinstrumenten:

Zonenplan

Die Vorbehalte bezüglich Flächenbilanz sowie zu den einzelnen Bauzonen sind berücksichtigt resp. die geforderten Nachweise und Begründungen liegen vor.

Baureglement

Wie in Kapitel 10 dargestellt, wurde das Baureglement nach Genehmigung des Musterbaureglements durch das DBU diesem angepasst. Damit wurden auch sämtliche Vorbehalte berücksichtigt.

Richtplan

Die zum Richtplan angebrachten Vorbehalte und Flächenvorgaben wurden alle berücksichtigt. Die Richtplangebiete wurden entsprechend verkleinert. Am Eintrag der Hochstammobstgärten nur im Richtplan hält der Gemeinderat fest. Das entsprechende Koordinationsblatt wurde jedoch präzisiert. Auch im Bereich Verkehr und Kulturobjekte wurde der Richtplan nochmals bereinigt und aktualisiert.

Planungsbericht

Der Planungsbericht wurde entsprechend der Wünsche und Anregungen massiv ausgebaut und ergänzt.

Das Generelle Wasserversorgungsprojekt GWP wie auch das Generelle Entwässerungsprojekt GEP werden nach Genehmigung der neuen Ortsplanung soweit erforderlich und nicht schon in Ausführung überarbeitet und auf den neuen Zonen- und Richtplan abgestimmt.

13.5 Auflage

Nach der Freigabe der Planungsakten zur öffentlichen Auflage resp. öffentlichen Bekanntmachung durch den Gemeinderat am 06.11.2017 findet die öffentliche Auflage bzw. Bekanntmachung vom 10.11.2017 – 29.11.2017 statt. Während der Auflagefrist stehen Gemeinderat und Planer an zwei Terminen von 17.00 – 19.00 Uhr für Auskunftserteilungen bereit.

13.6 Einsprachenerledigung

Rest wird später ergänzt

Amriswil, 07.11.2017

NRP Ingenieure AG

Andreas Niklaus
Geschäfts- und Projektleiter

Boris Binzegger
Bereichsleiter Planung und Gemeindeingenieurwesen

Anhang

- 1: Protokoll Ortsbegehung vom 22.03.2013
- 2a: Plan Änderungen Zonenplan vom Oktober 2017
- 2b: Plan Änderungen Richtplan 1 : 5'000 vom Oktober 2017
- 3: Tabellen Berechnungsnachweis Zonen- und Richtplan vom Oktober 2017
- 4: Kulturobjekte Dozwil: Berücksichtigung des Hinweisinventars
- 5: Erschliessungsstudie Chrömersgarte
- 6: Erschliessungsstudie Oberdorfstrasse