

**KANTON THURGAU
GEMEINDE HEFENHOFEN**

**REVISION DER
ORTSPLANUNG**

PLANUNGSBERICHT

Amriswil, im April 2007

Niklaus + Partner AG
Ingenieure - Geometer - Raumplaner
Lindenstrasse 1, Postfach 1374
8580 Amriswil

Inhalt

1.	Einleitung	1
1.1	Auftrag	1
1.2	Organisation	1
1.3	Grundlagen.....	2
2.	Vorgehen	5
3.	Ausgangslage, Problemstellungen	6
3.1	Bestehende Ortsplanung.....	6
3.2	Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur	6
3.3	Wohngebäude	7
3.4	Baulandangebot, Erschliessung.....	7
3.5	Arbeitsplatzentwicklung, Pendlerstatistik	7
3.6	Landwirtschaft	8
3.7	Industrie, Handel, Gewerbe	8
3.8	Verkehr, Verkehrslärm	9
3.9	Weitere Lärm- und Geruchsmissionen.....	10
3.10	Ortsbild	11
3.11	Natur und Landschaft	11
3.12	Ortsbegehung.....	11
4.	Kantonale Vorgaben	12
4.1	Ziele der Raumordnungspolitik	12
4.2	Siedlung.....	12
4.3	Landschaft.....	13
4.4	Verkehr	13
4.5	Öffentliche Bauten und Anlagen	14
4.6	Ver- und Entsorgung	15
5.	Umfragen	16
5.1	Umfrage bei Grundeigentümern grösserer Flächen (Bauland / Nichtbauland)	16
5.2	Umfrage bei Landwirtschaftsbetrieben und Eigentümern grösserer Flächen Landwirtschaftsland.....	16
5.3	Umfrage bei Industrie, Handel und Gewerbe.....	16
5.4	Umfrage bei Körperschaften	16
6.	Zielsetzungen der Ortsplanung	17
6.1	Leitsätze	17
6.2	Prognosen, Siedlungsflächenbedarf	18
7.	Räumliches Konzept	19
7.1	Siedlung.....	19
7.2	Natur und Landschaft	21
7.3	Verkehr	22
7.4	Infrastruktur	23
7.5	Änderungen gegenüber der heutigen Ortsplanung, Anpassungen infolge Vernehmlassung und Vorprüfung	23
8.	Richtplan, Erschliessungsprogramm	27
9.	Zonenplan, Baureglement, Waldfeststellung	28
10.	Schutzplan Natur- und Kulturobjekte	29
11.	Nachweise	29
11.1	Flächen- und Einwohnerberechnung	29
11.2	Nutzungsreserven, Übersicht über den Stand der Erschliessung	30
11.3	Einhaltung Lärmbelastungsgrenzwerte.....	30
11.4	Umsetzung kantonale Vorgaben.....	30
11.5	Abstimmung auf die Nachbargemeinden	31
12.	Verfahren	31
12.1	Mitwirkung	31
12.2	Vorprüfung.....	31
12.3	Auflage, Einsprachenerledigung	32

1. Einleitung

1.1 Auftrag

Gemäss Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung besteht eine Planungspflicht. Das kantonale Planungs- und Baugesetz regelt in den §§ 2 und 5 die Zuständigkeit sowie in §§ 7 ff. Inhalt und Vorgehen bei der Erarbeitung einer Ortsplanung. In § 7 wird der Gemeinde auch die Pflicht auferlegt, die Ortsplanung von Zeit zu Zeit zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen anzupassen.

Die bestehende Ortsplanung der Gemeinde Hefenhofen wurde in den Jahren 1988 bis 1991 erarbeitet. Baureglement, Zonenplan und Richtplan wurden damals generell revidiert und mit RRB Nr. 1806 vom 10. Nov. 1992 genehmigt.

Im Jahre 1996 wurde das Baureglement punktuell überarbeitet und gleichzeitig an das geänderte übergeordnete Recht angepasst (Entscheid DBU Nr. 62 vom 2. Juli 1997).

Waldfeststellungspläne zur verbindlichen Festlegung der Abgrenzungen zwischen Wald und Bauzonen wurden anfangs 1999 erarbeitet und mit der Auflage vom 14. Mai bis 14. Juni 1999 rechtskräftig.

Zum Umsetzung des Kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes wurde im Jahr 1999 ein Landschaftsinventar erstellt. Auf die Unterschutzstellung zusätzlicher Objekte wurde verzichtet, da der allgemeinverbindliche Schutz verschiedener punkt- und linienförmiger Objekte bereits im Zonenplan und Baureglement erfolgt ist.

Am 26. Juni 2000 wurde von der Gemeindeversammlung in der Folge ein Beitragsreglement für Natur- und Kulturobjekte erlassen.

Über die rechtskräftigen Änderungen am Zonenplan ist eine Übersicht in Kap. 1.3 zusammengestellt.

Nachdem die letztmalige Gesamtüberprüfung der Ortsplanung bald 15 Jahre zurückliegt, wünscht der Gemeinderat, diese Planungsinstrumente an veränderte Verhältnisse anzupassen.

1.2 Organisation

Zur breiteren Abstützung der Ortsplanungsrevision wurde eine gesonderte Ortsplanungskommission gebildet, welche sich wie folgt zusammensetzt:

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| - Priska Schwarz, Auenhofen | Gemeindeammann (Präsidentin) |
| - Alfred Bruni, Moos | Gemeinderat, Landwirt |
| - Fritz Forster, Chappehuse | Gemeinderat, Bauführer |
| - Christian Mettler, Moos | Gemeinderat, Vertreter Gewerbe |
| - Peter Wenk, Sonnenberg | Gemeinderat, Lehrer |
| - Rolf Baumgartner, Tonhueb | Landwirt |
| - Christoph Kreis, Brüschwil | Architekt, ehemaliger Gemeinderat |
| - Anita Länzlinger, Auenhofen | Vertreterin Schulbehörde |
| - Samuel Oberholzer, Auenhofen | Vertreter Schulbehörde |

- Zonenplanänderung "Parzelle 394 Chressibuech" (Entscheid DBU Nr. 107 vom 21. Okt. 2002)
- Baureglement (RRB Nr. 1806 vom 10. Nov. 1992 / überarbeitet Entscheid DBU Nr. 62 vom 2. Juli 1997)
- Richtplan 1992
- Richtplanänderung "Parzelle 136 Moos" (Entscheid DBU Nr. 68 vom 26. Juni 2002)
- Übersicht über den Stand der Erschliessung 1991 (nachgeführt 2002)
- Beitrags- und Gebührenordnung 1991 (RRB Nr. 1806 vom 10. Nov. 1992)
- Inventarplan Natur- und Kulturobjekte mit Massnahmenvorschlägen (1999)

Sonderbauordnungen

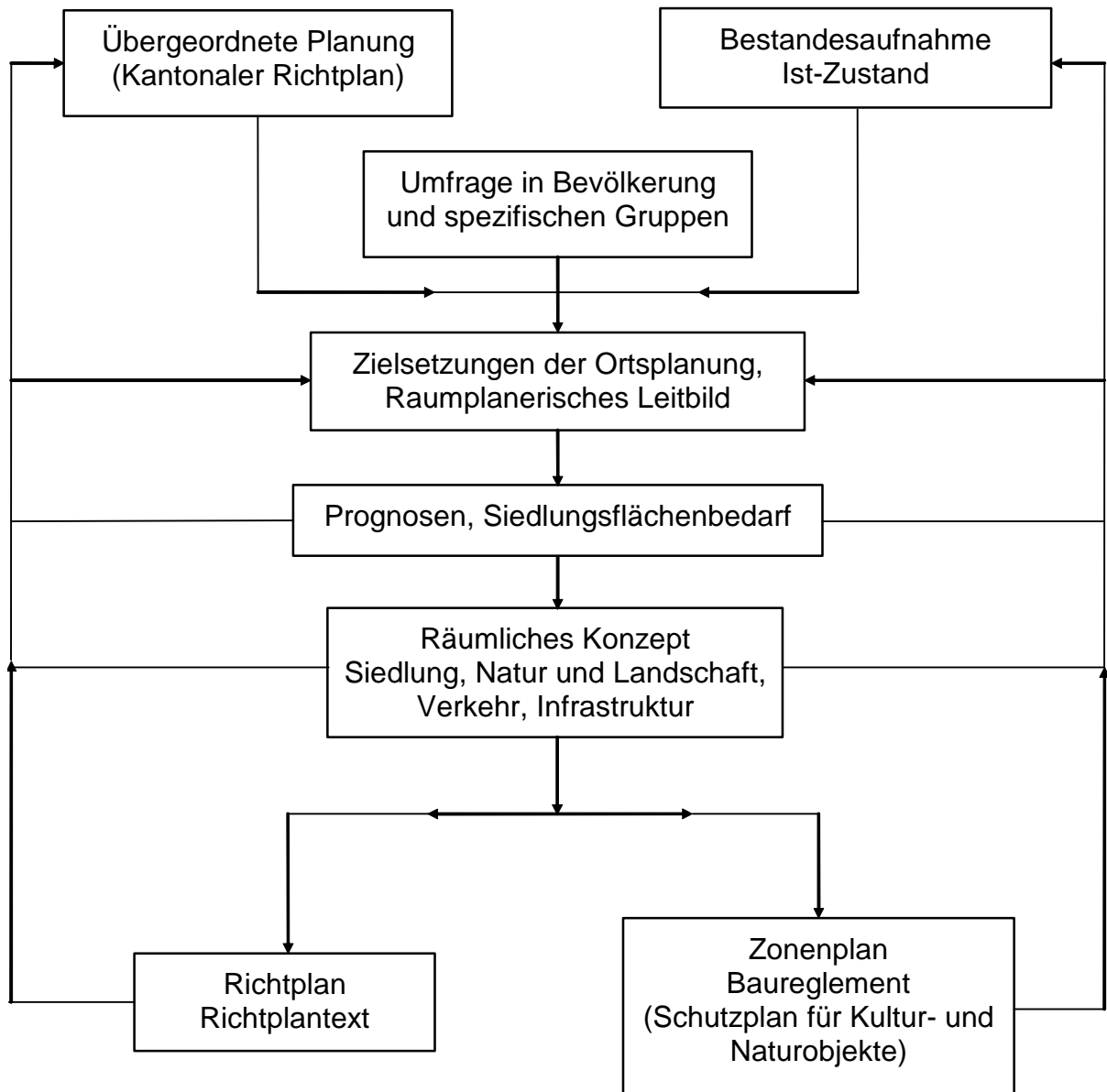
- Quartierplan Stritholz, RRB Nr. 1203 vom 21. Nov. 1995
- Gestaltungsplan "Moos-Hefenhofen", Parzellen 503, 140 und 141, RRB Nr. 589 vom 15. April 1986
- Gestaltungsplan "Weidwiesen", RRB Nr. 712 vom 21. Juni 1994
- Arealüberbauungsplan "Mühle", RRB Nr. 252 vom 9. März 1993
- Arealüberbauungsplan "Stritholz", RRB Nr. 1203 vom 21. Nov. 1995
- Baulinienplan Parzellen Nr. 180 und 181, Moos, RRB Nr. 1112 vom 22. Juni 1982
- Baulinienplan Chatzenrüti, RRB Nr. 2130 vom 6. Dez. 1983
- Baulinienplan längs Staatsstrasse Hatswil-Ost, RRB Nr. 2130 vom 6. Dez. 1983
- Baulinienplan längs Staatsstrasse und Schuelbach Hatswil-Mitte, RRB Nr. 2130 vom 6. Dez. 1983
- Baulinienplan längs Staatsstrasse Moos, RRB Nr. 2130 vom 6. Dez. 1983
- Baulinienplan Dorfbach Auenhofen, RRB Nr. 487 vom 3. April 1990
- Baulinienplan Brüschwilerbach, Entscheid DBU Nr. 140 vom 5. Juni 1998
- Baulinienplan Parzellen 190, 194-196, RRB Nr. 1070 vom 22. Juni 1992, Änderungen mit Entscheid DBU Nr. 65 vom 18. Juli 1997 und Entscheid DBU Nr. 76 vom 18. August 2005

Werke

- GEP-Plan
- Kanalisationskataster
- Übersichtspläne Wasserversorgung
- Übersichtspläne Gasversorgung

- EW-Netzpläne (teilweise)
- Signalisationsplan "Gesamtkonzept Fahrverbote", April 2004
- Gemeinde-GIS Hefenhofen
- Diverse statistische Angaben von Bund, Kanton, Gemeinde

2. Vorgehen



Zum Vorgehen:

Wichtig ist die Überprüfung jedes neuen Schrittes in Bezug auf Konsequenzen, Verträglichkeit, Realisierbarkeit anhand der vorausgegangenen Schritte. Insbesondere ist bei der Ausarbeitung von Zonen- und Richtplan immer wieder auf den Ist-Zustand und den kantonalen Richtplan einerseits und die Zielsetzungen der Ortsplanung andererseits Bezug zu nehmen.

3. Ausgangslage, Problemstellungen

3.1 Bestehende Ortsplanung

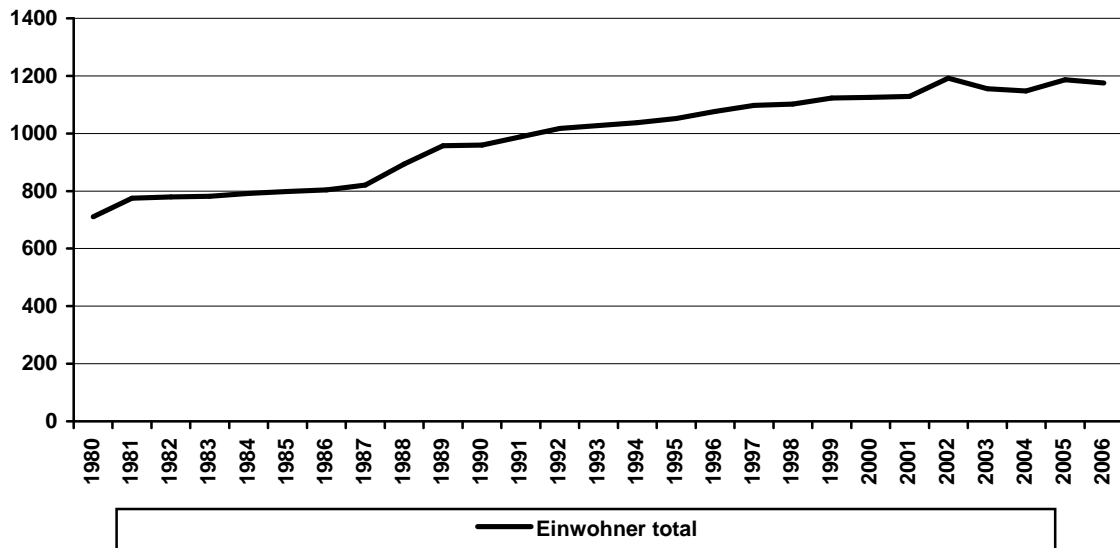
Die vorhandenen Planungen der Gemeinde sind im Kapitel 1.3 aufgelistet. Über die Kapazitäten der bestehenden Planung gibt Anhang 3 Auskunft.

3.2 Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur

Die wichtigsten geographischen und demographischen Daten sind in Anhang 2 aufgeführt.

Die Bevölkerungszahl¹ Ende 2006 liegt bei 1'175 Einwohnern. Sie hat gegenüber 1990 (960) um rund 22 % zugenommen (1.3 % pro Jahr). Im Vergleich zu 1980 (711 Einwohner) hat sie um rund 65 % zugenommen:

Die Zahl der Einwohner ausserhalb der Bauzone liegt bei 86 Personen.



Die Zielsetzung der Ortsplanungsrevision 1992 für das Jahr 2000 (Planungshorizont Zonenplan) von 1200 - 1250 Einwohnern wurde somit nahezu erreicht.

Die Bevölkerung von Hefenhofen ist deutlich jünger als im Kantonsdurchschnitt. Von den in der Volkszählung 2006 erfassten 1'175 Einwohnern waren 351 Personen 20 Jahre alt oder jünger, d. h. 29.9 % (Kantonsdurchschnitt: 24.1 %), aber nur 150 Personen oder 12.8 % 65 Jahre oder älter (TG: 14.6 %).

Mit 8.8 % ist der Anteil der ausländischen Wohnbevölkerung deutlich tiefer als im Kantonsdurchschnitt (19.2 %).

¹ zivilrechtlicher Wohnsitz jeweils per Anfang Dezember; ausser 1980/1990/2000: Volkszählungsergebnisse

3.3 Wohngebäude

Von den in der Volkszählung 2000 erfassten 234 Wohngebäuden in der Gemeinde Hefenhofen waren:

Arten von Wohngebäuden	Stand 2000
Einfamilienhäuser	190
Zweifamilienhäuser	22
Dreifamilienhäuser	10
Mehrfamilienhäuser	12
Total reine Wohngebäude	234

3.4 Baulandangebot, Erschliessung

Unter Erschliessung von Bauland versteht man seine Versorgung mit:

- Strassenanschluss
- Wasseranschluss
- Strom-, evtl. Gasanschluss
- Kanalisationsanschluss

Im Jahre 1991 wurde für die Gemeinde Hefenhofen eine Übersicht über den Stand der Erschliessung gemäss Art. 21 RPV erstellt und im Jahr 2002 letztmals nachgeführt. Im Rahmen eines kantonalen Projekts wurden diese Daten im 2005 aktualisiert.

Diese Entwürfe sind als Übersicht über den Stand der Erschliessung zu aktualisieren und mit einem Erschliessungsprogramm gemäss Art. 19 Abs. 2 RPG zu ergänzen.

3.5 Arbeitsplatzentwicklung, Pendlerstatistik

Gemäss Volkszählung	1990	Anteil Weg-/ Zupendler in %	2000	Anteil Weg-/ Zupendler in %
In der Gemeinde wohnhafte Erwerbstätige	481	(100 %)	567	(100 %)
In der Gemeinde wohnhafte und arbeitende Erwerbstätige ("Nichtpendler")	157	32.6 %	147	25.9 %
In einer anderen Gemeinde wohnhaft ("Zupendler")	261	54.3 %	317	55.9 %
In einer anderen Gemeinde arbeitend ("Wegpendler")	324	67.4 %	420	74.1 %
Pendlersaldo	- 63		- 103	
Arbeitsplätze in der Gemeinde	418	(100 %)	464	(100 %)

Sowohl der Anteil der Wegpendler als auch der Zupendler liegt deutlich höher als im Kantonsdurchschnitt (48 % / 44 %).

Wichtigste Zielgemeinden der Wegpendler sind Amriswil (2000: 109), Romanshorn (51) und St. Gallen (45). Die meisten Zupendler kommen ebenfalls aus Amriswil (2000: ebenfalls 109) und Romanshorn (65).

Von den 567 in der Gemeinde wohnhaften Erwerbstätigen benutzen 65 für den Arbeitsweg den Langsamverkehr (Fahrrad, zu Fuss), 367 ein individuelles Motorfahrzeug (v. a. Personenwagen) und 40 ein öffentliches Verkehrsmittel. 95 haben keinen Arbeitsweg.

Hinzu kommen die 229 in Hefenhofen wohnhaften Schüler und Studierenden, welche den Schulort meist mit dem Fahrrad erreichen. 127 gehen vor Ort zur Schule, die übrigen in erster Linie in Amriswil (49), Weinfelden oder Romanshorn (je 15).

3.6 Landwirtschaft

Gemäss eidgenössischer Betriebs- und Landwirtschaftszählung zeigt sich die Situation der Landwirtschaft in Hefenhofen momentan wie folgt:

Zählung im Jahr 2000		
Anzahl Landwirtschaftsbetriebe	29	
davon Pflanzenbau	6	
Tierhaltung	21	
gemischte Landwirtschaftsbetriebe	2	
Anzahl Beschäftigte / Lehrlinge	98	2
davon Pflanzenbau	21	2
Tierhaltung (Rinder / Milchvieh)	51	-
Schweinehaltung	16	-
gemischte Landwirtschaftsbetriebe	10	-
Beschäftigungsgrad		
> 90 %	58	
50 - 90 %	16	
< 50 %	24	

Im Jahr 1996 waren 204 Erwerbstätige in der Gemeinde in der Landwirtschaft beschäftigt. 115 davon waren Vollzeitstellen.

Von den 979 in der Gemeinde wohnhaften Erwerbstätigen waren gemäss Volkszählung 2000 nur noch 69 in land- und forstwirtschaftlichen Berufen oder in der Tierzucht beschäftigt (Anteil 7 %). Dieser liegt immer noch höher als im kantonalen Durchschnitt, hat aber stark abgenommen.

3.7 Industrie, Handel, Gewerbe

Die Zahl der nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätze in der Gemeinde hat sich wie folgt entwickelt:

Anzahl Arbeitsstätten:	1985	1991	1995	1998	2001
Sektor II (Industrie, Gewerbe)	20	23	21	25	24
Sektor III (Dienstleistungen, Handel)	19	30	33	32	28
Total	39	53	54	57	52

Anzahl Beschäftigte: (Voll- und Teilzeit)	1985	1991	1995	1998	2001
Sektor II (Industrie, Gewerbe)	462	507	507	445	390
Sektor III (Dienstleistungen, Handel)	70	95	121	110	99
Total	532	602	628	555	489

Die Anzahl der Arbeitsstätten und der Beschäftigten in der Gemeinde im zweiten und dritten Sektor ist nach 1985 angestiegen, hat sich in den letzten Jahren aber wieder zurückgebildet.

Auffallend ist, dass im Vergleich zu anderen Gemeinden der zweite Sektor stark übervertreten, der dritte dagegen untervertreten ist. Der erste Sektor hat noch eine höhere Bedeutung als im Kantonsdurchschnitt.

3.8 Verkehr, Verkehrslärm

3.8.1 Lärmimmissionen

Strassenlärm

Vom kantonalen Tiefbauamt liegt ein Lärmbelastungskataster für die Kantonsstrassen aus dem Jahre 1992 vor. Dabei traten bei 4 Objekten entlang der Romanshorerstrasse Alarmwert-Überschreitungen und bei 28 Gebäuden Immissionsgrenzwert-Überschreitungen auf.

Kritisch werden die Lärmimmissionen entlang der Romanshorerstrasse in Moos und Hatswil und teilweise auch an der Hauptstrasse entlang der Achse Auenhofen-Sonnenberg-Brüschwil-Hamisfeld empfunden.

Bahnlärm

Die Bahnbetriebe sind aufgrund des Bundesgesetzes über die Lärmsanierung der Eisenbahnen verpflichtet, die bis im Jahre 2015 zu erwartenden Lärmemissionen zu errechnen. Mit Ausnahme der Gebiete am Dorfrand zu Amriswil befinden sich jedoch keine Wohnbauten im Bereich der Bahnlinie.

Die zukünftigen Emissionspegel 2015 der Strecke 840 Winterthur-Romanshorn liegen bei Hefenhofen bei 72.1 dB(A) tagsüber und bei 64.0 dB(A) in der Nacht, im Bereich der Brücken werden 74.1 dB(A) tagsüber bzw. 66.0 dB(A) in der Nacht erreicht.

3.8.2 Weitere Problempunkte im Verkehrsbereich

Folgende Problempunkte wurden von der Ortsplanungskommission gesammelt:

Generell

- Schlechte Wahrnehmbarkeit der Ortseingänge insbesondere beim Weiler Sonnenberg (Vorschlag: Einengung, evtl. Kreisel)

Auenhofen

- Wunsch nach Tempo 30-Zonen insbesondere im Dörfli Auenhofen, aber auch in anderen Quartieren

- Fehlende Beleuchtung auf der Verbindung Chirchägger - Rägätestrasse

Brüschwil-Sonnenberg

- Schlechte Übersicht bei der Kreuzung Sonnenberg (Kuppe); heikle Fussgängerübergänge

Hatswil-Chressibuech

- Den Einengungen zwischen Hatswil und Chressibuch wird ausgewichen (Umfahren der Leitpfosten)
- Verbesserung der Überquerbarkeit der Romanshorerstrasse in Hatswil, insbesondere für Schüler schlechte Übersicht, fehlender Wartebereich bei Einmündung bei der Mühle Hatswil / Am Bach (Idee: Lichtsignal? Mittelinsel wurde geprüft, aber aus Platzgründen nicht realisierbar)

Moos

- Schleichverkehr durch die Moosmühle (Moos-Sonnenberg, infolge Ausweichen um die Verkehrsberuhigung in Chressibuch)

Schulwege ausserhalb der Weiler

- Schulweg: Sicherheit auf den Verbindungsstrassen Moos-Sonnenberg und Moos-Auenhofen
- Beleuchtung der Schulwege

Einen starken Einfluss auf die Verkehrsströme in Hefenhofen dürften die weiteren Planungsarbeiten im Raum Amriswil haben (z. B. Unterführung Bahnhofstrasse in Amriswil).

Folgende Ideen könnten in die Planung übernommen werden:

- Fusswegverbindung von Moos nach Auenhofen südlich der Aach
- Bessere Erschliessung der Naherholungsgebiete mit Fusswegen
- Erschliessung des Leimatwalds für die Bevölkerung von Hefenhofen, Absprache der Zuständigkeit mit der Gemeinde Amriswil
- Verbindung des unterbrochenen Kirchwegs Dozwil - Sommeri

3.9 Weitere Lärm- und Geruchsimmissionen

Schiesslärm

Die Schiessanlage Hamisfeld ist saniert und erfüllt die Anforderungen der Lärmschutzverordnung.

Industrie- / Gewerbelärm

Problematische Immissionen von Industrie- und Gewerbebetriebe sind momentan keine bekannt

Geruchsimmissionen

Die Geruchsimmissionen vom Schweinestall bei der Käserei Studer werden kaum mehr als störend empfunden, die früheren Reklamationen sind zurückgegangen.

Übrige Lärmquellen

Keine.

3.10 Ortsbild

Während der Startphase der Ortsplanungsrevision wurde das Hinweisinventar der Gemeinde Hefenhofen durch die Denkmalpflege überprüft.

Anlässlich mehrerer Begehungen mit Vertretern der Ortplanungskommission und der Denkmalpflege wurden einzelne Einstufungen nochmals überprüft.

3.11 Natur und Landschaft

Grundlagen:

- Bestehendes Natur -und Landschaftsinventar
- Ökoflächenplan des Amtes für Raumplanung (Vernetzungsprojekt Thurgau)

Folgende Ideen könnten in die Planung übernommen werden:

- Massnahmen zur Vernetzung im Gebiet Hamisfeld
- Bessere Erschliessung der Naherholungsgebiete mit Fusswegen
- Renaturierung des eingedolten Bachlaufs vom NOK-Unterwerk zur ARA Moos

3.12 Ortsbegehung

Am Montag, 27. Februar 2006 wurde mit der gesamten Ortsplanungskommission eine halbtägige Begehung verschiedener Problemstellen durchgeführt (vgl. Protokoll Beilage 8).

Anhand eines Plans der aktuellen Siedlungsreserven werden diese vor Ort diskutiert. Die Mitglieder der Ortsplanungskommission sind mit einem aktuellen Zonenplan dokumentiert.

Folgende Stellen werden begangen:

- Naherholungsgebiete, Fusswege im Leimatwald
- Eingedolter Bachlauf zwischen NOK-Unterwerk und ARA Moos, Bach entlang der ARA (Renaturierung)
- Mühle Hatswil
- Moos
- Stritholz (Weidwiesen)
- Fusswegverbindung südlich der Aach zwischen Moos und Auenhofen
- Richtplangebiet Industrie südlich der Romanshorerstrasse
- Wege Moosgasse und Moosmühle (Beleuchtungssituation an Schulwegen)
- Richtplangebiet Auenhofen
- Kreuzung Sonnenberg
- Brüschwil
- Felder Brüschwil Richtung Sommeri

- Hamisfeld Richtung Dozwil
- Vernetzungskorridor Hamisfeld
- Kirchweg Dozwil - Sommeri

4. Kantonale Vorgaben

Im folgenden sind die im kantonalen Richtplan enthaltenen kantonalen Vorgaben, soweit sie die Gemeinde Hefenhofen betreffen, zusammenfassend aufgelistet.

4.1 Ziele der Raumordnungspolitik

Die Gemeinde Hefenhofen liegt mit dem südlichen Teil des Gemeindegebiets am Rande des Entwicklungsraums entlang der Thurtal-/Aachtal-Achse Weinfeld- Amriswil-Romanshorn gemäss Kantonaalem Siedlungskonzept. Die Gemeinde grenzt an das kantonale Zentrum Amriswil. "Das Wachstum der Siedlung ist auf Zentren und Entwicklungsräume auszurichten" (Ziel 3.5).

Der nördliche Teil der Gemeinde wird im Gegensatz dazu zum "Ländlichen Raum" gezählt. "Der eigenständige Charakter und die Lebensfähigkeit der Siedlungen im ländlichen Raum soll erhalten und wo nötig gefördert werden" (Ziel 3.6).

4.2 Siedlung

Dörfer und Weiler ohne zentrale Funktionen:

Hefenhofen hat gemäss Siedlungskonzept keine zentralen Funktionen.

Als Planungsgrundsätze sind fixiert:

"Der eigenständige Charakter und die Lebensfähigkeit dieser Dörfer und Weiler sind zu erhalten und zu stärken.

Die Qualitäten des Orts- und Landschaftsbildes sind zu respektieren. die Bauzonen sind auf eine zurückhaltende bauliche Entwicklung auszurichten und sollen die Erneuerung der Dörfer von innen heraus ermöglichen."

Kleinsiedlungen:

"Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen können im Rahmen der Ortsplanung ausserhalb der Bauzonen eng begrenzte Weiler- und Erhaltungszonen ausgeschieden werden" (Planungsgrundsatz). Voraussetzung dafür sind 5 - 10 bewohnte, mehrheitlich nicht landwirtschaftlich genutzte Gebäude, eine geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität sowie ein kulturhistorisch begründeter Siedlungsansatz.

Ortsbildschutzgebiete (nach § 10 NHG TG):

In den Gebieten Brüschwil und Chressibuch (wertvoll) ist der Schutz des Ortsbildes durch rechtsgültige Pläne und Vorschriften ausreichend gesichert (Ausgangslage).

Kulturobjekte:

Die in den neueren Hinweisinventaren ab ca. 1985 als besonders wertvoll und wertvoll eingestuften Kulturobjekte sind durch die Gemeinden zu schützen (Festsetzung).

4.3 Landschaft

Landwirtschaftsgebiete:

Soll Landwirtschaftsgebiet dem Siedlungsgebiet zugeteilt werden, so ist grundsätzlich eine ausgeglichene Flächenbilanz anzustreben (Planungsgrundsatz).

Die Gesamtfläche des Landwirtschaftsgebietes wird festgesetzt. Siedlungsgebietsvergrößerungen mit erheblichem Flächen- oder Koordinationsbedarf bedürfen einer Änderung des Kantonalen Richtplans (Festsetzung).

Gebiete mit Vorrang Landschaft:

Entsprechend bezeichnet ist das Gebiet um Sommeri und entlang des Hebbachs südwestlich von Hefenhofen und Auenhofen sowie das Gebiet entlang der Aach, östlich der ARA Moos und entlang des Meilenbachs.

In diesen Gebieten sind entsprechend ihrem Schutzbedürfnis Anforderungen an den Standort und an die Gestaltung von bewilligungspflichtigen baulichen Eingriffen zu stellen. "Landwirtschaftszonen mit besonderen Nutzungen" sind nur in besonderen Ausnahmefällen zugelassen (Festsetzung).

Gebiete mit Vernetzungsfunktion:

Ein solches liegt einerseits ebenfalls am westlichen und südlichen Rand des Gemeindegebiets, entlang des Hebbachs (gegen Sommeri), entlang der Aach (gegen Amriswil und Salmsach) und entlang des Meilenbachs (gegen Romanshorn).

Ein zweites Gebiet zieht sich über das nördliche Gemeindegebiet vom Güttinger Wald über Hamisfeld zum Romanshorer Wald.

Die Neuanlage von Hecken, das Wiederöffnen von Bächen, sowie weitere, die Funktion dieser Korridore fördernde Massnahmen sind prioritär zu unterstützen (Planungsgrundsatz).

Bauliche Eingriffe dürfen die Vernetzungsfunktion nicht erheblich beeinträchtigen. "Landwirtschaftszonen mit besonderen Nutzungen" sind nur in besonderen Ausnahmefällen zugelassen (Festsetzung).

Ausbreitungshindernisse:

Ausbreitungshindernisse sind Barrieren, welche die Funktion von Korridoren verhindern oder zumindest stark beeinträchtigen. Die Kantonsstrasse nördlich von Hamisfeld gilt als solches Ausbreitungshindernis.

Die Gemeinden nutzen im Rahmen ihrer Tätigkeiten die Möglichkeiten zur Verbesserung der Durchlässigkeit im Bereich von Ausbreitungshindernissen (Festsetzung).

4.4 Verkehr

Motorfahrzeugverkehr:

Gemäss den Änderungen des Kantonalen Richtplans 2004 ist eine neue "Thurtalstrasse" von Bonau bis zur Umfahrung Arbon als grossräumige Verbindung von der A1 zur A7 vorgesehen (Zwischenergebnis).

Die Erweiterung des Strassennetzes durch diese neue Thurtalstrasse (Netzergänzung / T14) wurde aber im September 2005 durch das Thurgauer Stimmvolk abgelehnt.

Radwege:

Die Radwege bzw. Radstreifen entlang der Hauptstrassen Uttwil-Dozwil-Amriswil und Romanshorn-Amriswil sind bestehend (Ausgangslage).

In Amriswil müssen vorhandene Radfahrerprobleme im Innerortsbereich von den Gemeinden in Zusammenarbeit mit dem Kanton detailliert untersucht und gelöst werden (Festsetzung). Davon könnte auch Hefenhofen tangiert sein.

Radwanderrouen:

Das Gemeindegebiet ist nur tangiert von der Kantonalen Radwanderroue "Seerücken-Route", die von Salmsach via Oberhäuseren und den Romanshorer Wald nach Dozwil weiter über den Seerücken verläuft.

Fuss- und Wanderwege:

Fusswege sollen möglichst gefahrlos begangen werden können. Sie sollen ohne grosse Umwege Verbindungen, insbesondere zwischen den Wohngebieten und den öffentlichen Bauten und Anlagen wie Schulen und Haltestellen sowie zentralen Dienstleistungen wie Post und Einkauf gewährleisten.

Bestehende Wanderwege, die auf längeren Strecken mit Belag versehen sind, sollen auf belagsfreie Strassen oder Wege verlegt werden (Planungsgrundsatz).

Das Fusswegnetz ist im kommunalen Richtplan auszuweisen (Festsetzung).

Historische Wege:

Der historische Weg ist als Teil des kulturellen Erbes erhaltenswert. Anzustreben ist ein möglichst umfassendes Erhalten historischer Wegstrecken. Dies soll im wesentlichen erreicht werden durch eine sinnvolle und angemessene Nutzung (Planungsgrundsatz).

Die historischen Verkehrswege sind durch die Gemeinden angemessen in die Ortsplanungen einzubeziehen (Festsetzung).

Durch das Gemeindegebiet führen die historischen Fuss- und Wanderwege Nr. 512 von Bürglen über Niedersommeri nach Dozwil (Kirchweg, streckenweise unterbrochen, durch den Güttinger Wald) sowie die Nr. 531 "Mühlwege" um Amriswil.

Regionaler Personenverkehr:

Auf der Linie Winterthur-Weinfelden-Romanshorn verkehren je ein Schnellzug und ein Regionalzug im 1-Stundentakt.

Das Gemeindegebiet von Hefenhofen ist im Richtplan mit dem PubliCar-Gebiet "Göögelland" abgedeckt.

Die Buslinie Amriswil-Romanshorn verkehrt ebenfalls im 1-Stundentakt via Hatswil und weiter nach Egnach-Neukirch-Arbon (Referenzangebot 2006). Geplant sind Fahrplanverdichtungen.

4.5 Öffentliche Bauten und Anlagen

Zivilschutz:

Der Schutzraumbau soll im Rahmen der kommunalen Richtplanung koordiniert werden (Planungsgrundsatz).

Schiessanlagen:

Die Schiessanlage Hamisfeld ist saniert und erfüllt die Anforderungen der Lärm-schutzverordnung.

4.6 Ver- und Entsorgung**Wasserversorgung:**

Die übergeordnete Transportleitung vom Seewasserwerk Kesswil zum Reservoir Oberau (Amriswil) führt durch die Gemeinde und gehört zur Ausgangslage.

Tangiert würde die Gemeinde von einer neuen Transportleitung vom Seewasserwerk Romanshorn nach Amriswil. Diese ist bei Bedarf zu erstellen (Festsetzung).

Abwasser:

Das Abwasser ist grundsätzlich durch den Anschluss an eine kommunale oder regionale Kläranlage zu reinigen. Einzel- oder Gruppenkläranlagen kommen nur ausserhalb des Baugebietes zum Einsatz, wo zudem die Realisierung einer Anschlussleitung nicht möglich oder nicht verhältnismässig ist.

Ständig fliessendes, unverschmutztes Wasser (Fremdwasser) ist von Schmutz- und Mischwasserkanalisationen fernzuhalten.

Nicht verschmutztes Meteorwasser ist nach den Festlegungen im Generellen Entwässerungsplan versickern zu lassen oder abzuleiten.

Hydraulische Belastungsspitzen sind gemäss Generellem Entwässerungsplan durch geeignete Retentionsmassnahmen zu brechen (Planungsgrundsätze).

Energie:

Für das Unterwerk Romanshorn der SBB und die Übertragungsleitung Sulgen-Romanshorn bestehen Planungsstudien (Vororientierung).

Es ist vorgesehen, bei Bedarf die geplante Erdgashochdruckleitung ab Bischofszell Richtung Osten mit dem Raum Bodensee / Deutschland zu verbinden (Vororientierung).

Abfall:

Abfalltransporte sind möglichst umweltschonend, z. B. mit der Bahn, durchzuführen. Abfallbehandlungsanlagen sind womöglich mit einem Geleiseanschluss zu versehen (Planungsgrundsatz).

Für den Bahntransport der Siedlungsabfälle und der brennbaren Industrie- und Gewerbeabfälle (inkl. Bauabfälle) sind regionale Annahme- und Containerumladestellen zu betreiben (Zwischenergebnis).

Altlasten:

Der Kanton verwaltet und aktualisiert in Zusammenarbeit mit den Gemeinden einen Altlastenplan und erstellt aufgrund des bereinigten Verdachtsflächenplans einen Altlastenkataster (Grundbucheintrag).

In der Gemeinde Hefenhofen liegen mehrere Altlasten-Verdachtsflächen (Betriebsstandorte und Altablagerungen gemäss Erläuterungen bzw. Altlastenverdachtsflächenplan).

5. Umfragen

Im Dezember 2005 wurden gezielt verschiedene Fragebogen verschickt (vgl. Beilage 7.1 - 7.4).

5.1 Umfrage bei Grundeigentümern grösserer Flächen (Bauland / Nichtbauland)

(vgl. Beilage 7.1).

Von den insgesamt 88 verschickten Fragebogen wurden 60 retourniert (Rücklaufquote ca. 68 %). Hoch war die Antwortquote v. a. bei den Eigentümern von Bauland.

5.2 Umfrage bei Landwirtschaftsbetrieben und Eigentümern grösserer Flächen Landwirtschaftsland

(vgl. Beilage 7.2).

Von den 22 verschickten Fragebogen wurden 11 zurückgeschickt.

In einem Fall wurde ein Wunsch nach einer Landwirtschaftszone besonderer Nutzung gestellt, dieser konnte aber im anschliessenden Gespräch bereinigt werden. Zu Beginn der Vernehmlassung stellte ein anderer Landwirt dasselbe Anliegen zur Diskussion.

Aus den zurückgeschickten Fragebogen können folgende Zahlen ausgewertet werden:

- Bei 3 der Betriebe ist nach Eigendeklaration die Nachfolge noch offen oder nicht gelöst.
- Die meisten der aktiven Betriebe betreiben vorwiegend Milchwirtschaft.
- 3 der antwortenden Betriebe haben heute Land in der Bauzone.

5.3 Umfrage bei Industrie, Handel und Gewerbe

(vgl. Beilage 7.3).

Zur Erhebung der Situation der Gewerbebetriebe sowie der Wünsche an die Ortsplanung wurde im Dezember 2005 eine Umfrage bei sämtlichen Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetrieben durchgeführt (Beilage 7.3).

Von den 75 verschickten Fragebogen wurden gesamthaft 47 zurückgeschickt (> 60 %).

Die Umfrage ergab, dass sechs Betriebe zusätzliches Bauland benötigen. Die meisten Betriebe haben ausreichend Bauland, nur einer hat anzubieten.

5.4 Umfrage bei Körperschaften

Durch den Einbezug von zwei Mitgliedern der Schulbehörde erübrigte sich dieses ursprünglich vorgesehene Gespräch.

6. Zielsetzungen der Ortsplanung

6.1 Leitsätze

In diesen Leitsätzen werden die mit den Mitteln der Ortsplanung anzustrebenden Zielsetzungen für die zukünftige Entwicklung der Politischen Gemeinde Hefenhofen formuliert. Sie stützen sich auf das Papier "Leitideen und Massnahmen für die Gemeindeentwicklung" (April 2005) sowie auf die Resultate der Umfragen bei Grundeigentümern sowie beim Gewerbe und der Landwirtschaft (vgl. Kapitel 5).

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

Die Gemeinde Hefenhofen soll sich als selbständige Gemeinde weiterentwickeln.

1. Sie positioniert sich als lebendige und sympathische ländliche Wohngemeinde für Familien und strebt ein attraktives Angebot an Arbeitsplätzen an.
2. Die Einwohnerzahl und der Wohnraum sollen weiterhin massvoll zunehmen. Die Bevölkerungsentwicklung soll vorwiegend in Form von neuen Wohnquartieren in den Ortsteilen Hefenhofen und Auenhofen, aber auch in den übrigen Weilern erfolgen.
3. Die bauliche Entwicklung der einzelnen Weiler hat sich deren Charakter anzupassen. Insgesamt ist eine massvolle bauliche Entwicklung durch Schliessen der Baulücken, die Erneuerung und Umnutzung bestehender Bauten, sowie eine mässige Bautätigkeit am Rande des Siedlungsgebietes anzustreben. Dabei sind die einzelnen Siedlungsgebiete klar voneinander abzugrenzen.
4. Auf eine haushälterische Nutzung des Bodens ist Rücksicht zu nehmen. Die vorhandene Infrastruktur ist optimal auszunutzen.
5. Das Nebeneinander von Kleingewerbe-, Landwirtschafts-, Dienstleistungs- und Wohnbauten in den Weilern ist zu gewährleisten. Die bestehenden Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe sind funktions- und entwicklungsfähig zu erhalten. Die Ansiedlung neuer kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe an verkehrstechnisch günstiger (sinnvoller) Lage ist erwünscht.
6. Die wertvollen Ortsbilder Brüschwil und Chressibuech, die erhaltenswerten Ortsbilder Auenhofen (alter Teil), Chatzerüti und Sonnenberg sowie weitere wertvolle Einzelbauten im Gemeindegebiet sind in ihrer Erscheinung, Substanz und Struktur zu erhalten, zu pflegen und zu gestalten. Bei Neu- und Umbauten ist auf eine gute Gestaltung sowohl der einzelnen Bauten als auch eine gute Einpassung in die Ortsbilder zu achten.
7. Den natürlichen Lebensgrundlagen und der Umwelt ist Sorge zu tragen. Wertvolle Naturobjekte und intakte Landschaftsteile sind zu erhalten und als Naherholungsraum besser nutzbar zu machen. Wo zur Vernetzung erforderlich ist die Landschaft ökologisch aufzuwerten.
8. Der motorisierte Verkehr ist möglichst auf die Kantonsstrassen zu konzentrieren. Die Verkehrssicherheit für Fussgänger und Radfahrer, insbesondere

- Schüler, ist zu verbessern. Die heutige Qualität der öffentlichen Verkehrerschliessung ist zu erhalten und nach Möglichkeit zu verbessern.
9. Das heutige Freizeit- und Erholungsangebot ist nachhaltig weiterzuentwickeln, die Infrastruktur für Sport und Kultur zu fördern.
 10. Als Gemeindezentrum ist der Standort Sonnenberg aufzubauen.

6.2 Prognosen, Siedlungsflächenbedarf

Bevölkerungsprognose

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

Für die weiteren Planungsarbeiten wird bis ins Jahr 2020 in Anlehnung an die bisherige Entwicklung eine durchschnittliche Zunahme von 18 Einwohnern pro Jahr angenommen. Danach wird mit einem etwas abgekühlten Wachstum von durchschnittlich 15 Einwohnern pro Jahr gerechnet.

Diese Entwicklung steht leicht im Gegensatz zur Bevölkerungsentwicklung im gesamten Kanton und zu den prognostizierten Trends der kommenden Jahrzehnte. Bereits in den vergangenen Jahren lagen die jährlichen Bevölkerungszunahmen in Hefenhofen meist über dem kantonalen Durchschnitt. Aufgrund der regen Bautätigkeit der letzten Jahre, der Nähe zum regionalen Zentrum Amriswil und der attraktiven und ruhigen Wohnlagen wird deshalb weiterhin mit einer deutlichen Bevölkerungszunahme in den kommenden Jahren gerechnet.

Mit dieser Vorgabe dürfte die Gemeinde Hefenhofen in Zukunft folgende Einwohnerzahlen aufweisen:

- Jahr 2020: ca. 1'450 Einwohner (Planungshorizont Zonenplan)
(+ ca. 270)
- Jahr 2030: ca. 1'600 Einwohner (Planungshorizont Richtplan)
(+ ca. 420)

Die Einwohnerzahl ausserhalb des Baugebiets beträgt heute 86. Für die weiteren Berechnungen wird eine Zahl von 80 angenommen, da einzelne bereits überbaute Flächen am Rand des heutigen Baugebiets in eine Bauzone überführt werden sollen.

Arbeitsplatzprognose

In Anlehnung an die bisherige Entwicklung, die Umfrage bei den Gewerbebetrieben sowie die Zielsetzungen der Ortsplanung wird für den 2. und 3. Sektor insgesamt von einem weiteren leichten Wachstum der heutigen Arbeitsplatzzahl von ca. 464 im Jahr 2000 auf ca. 540 im Jahre 2020 und ca. 580 im Jahre 2030 ausgegangen.

Gleichzeitig soll ein Spielraum für die Erweiterung bestehender Betriebe erhalten bzw. geschaffen werden.

Siedlungsflächenbedarf

Aus der Bevölkerungs- und der Arbeitsplatzprognose, dem Bedarf an öffentlichem Bauland und den Zielvorstellungen der Ortsplanung kann der zukünftige Baulandbedarf abgeschätzt werden:

Baulandbedarf für Wohnzwecke

Annahmen:

- mittlere Einwohnerdichte: 31 E/ha*
- * Dichte in den bis 2005 überbauten Wohn- und Mischzonen: ca. 33.0 E/ha

$$[(1186 - 86)/(4.98 + 7.51 + 1.39 + 16.70 + 2.80)] = 1100 / 33.38$$
 ohne Industrie- und Gewerbezone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- die pro Einwohner beanspruchte Fläche wird auch weiterhin zunehmen.
- ein Teil des Bedarfes wird durch Erneuerung und Verdichtung im überbauten Gebiet realisiert.
- die Zahl der Einwohner ausserhalb Baugebiet bleibt mit Ausnahme geringfügiger Einzonungen in etwa gleich.

Daraus resultiert ein Bedarf von:

- bis im Jahr 2020: ca. 8.5 ha (Planungshorizont Zonenplan)
(1450 - 1186) / 31)
- bis im Jahr 2030: ca. 13.5 ha (Planungshorizont Richtplan)
(1600 - 1186) / 31)

Baulandbedarf für Arbeitszwecke

Dieser Bedarf wird aufgrund der Aussagen in der Arbeitsplatzprognose abgeschätzt:

- bis im Jahr 2020: ca. 5.5 ha (Planungshorizont Zonenplan)
- bis im Jahr 2030: ca. 6.0 ha (Planungshorizont Richtplan)

Gesamter Baulandbedarf ohne Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Ohne den Bedarf für öffentliche Bauten und Anlagen beträgt der gesamte zukünftige Baulandbedarf:

- bis im Jahr 2020: ca. 14.0 ha (Planungshorizont Zonenplan)
- bis im Jahr 2030: ca. 19.5 ha (Planungshorizont Richtplan)

Wegen der Vorgabe der ausgeglichenen Flächenbilanz ist die Fläche des Siedlungsgebiets insgesamt auf die heutige Grösse limitiert, was recht gut mit dem obigem Baulandbedarf korrespondiert.

7. Räumliches Konzept

7.1 Siedlung

Siedlungsabgrenzung, Baulandangebot

Mit dem Siedlungskonzept wird das Siedlungsgebiet vom übrigen Gemeindegebiet abgegrenzt. Entsprechend den beiden Planungshorizonten (Jahr 2020 für Zonenplan und Jahr 2030 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. Zonenrichtplan
- Festsetzungen des kantonalen Richtplanes
- Vereinbarkeit mit Zielsetzungen der Ortsplanung
- Verfügbarkeit des Baulandes
- Eingegangene Grundeigentümergehenwünsche
- Immissionen
- Ortsbildsilhouette
- Verkehrslage

Baugebiet: Planungshorizont Zonenplan

In der folgenden Tabelle ist das Baugebiet gemäss räumlichem Konzept im Vergleich zum bisherigen Baugebiet dargestellt. Der Überbauungsstand der bisherigen Planung ist der Übersicht über den Stand der Erschliessung des Amtes für Raumplanung 2005 (unter Berücksichtigung eines Flächenabzugs für die Erschliessung) entnommen:

Gebiet	Baugebiet			
	alt (Stand 2005)		neu	
	überbaut: [ha]	unüberbaut: [ha]	überbaut: [ha]	unüberbaut: [ha]
Dorfgebiet	16.70	1.57	5.79	0.72
Wohngebiet mittlerer Dichte	4.98	2.07	7.64	3.49
Wohn- und Gewerbegebiet mittlerer Dichte	7.51	2.83	15.09	3.81
Wohn- und Gewerbegebiet hoher Dichte	1.39	1.05	1.30	0.91
Gewerbegebiet	2.85	1.19	2.56	1.58
Industriegebiet	8.43	3.98	8.82	2.84
Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen	1.84	0.22	1.88	0.17
Weilergebiet	2.80	0.29	4.66	0.56
Total	46.51	13.20	47.74	14.08
	59.71		61.82	

Siedlungsgebiet: Planungshorizont Richtplan

Auch die Abgrenzung des Richtplangebiets richtet sich nach denselben Kriterien.

In der folgenden Tabelle ist das Richtplangebiet gemäss Konzept im Vergleich zum bisherigen Richtplangebiet dargestellt:

Gebiet	Siedlungsgebiet	
	alt (Stand 2005)	neu
Dorfgebiet	0.84	0.49
Wohngebiet mittlerer Dichte	2.75	2.59
Wohn- und Gewerbegebiet mittlerer Dichte	0.40	0.59
Wohn- und Gewerbegebiet hoher Dichte	0.67	0.90
Industriegebiet	1.33	-
Gebiet für öffentl. Anlagen	-	
Zwischentotal	5.99	4.57
Baugebiet gemäss Zonenplan	59.71	61.82
Total Siedlungsgebiet	65.70	66.39

Das gesamte Siedlungsgebiet bleibt damit gemäss den aktuellen Zahlen praktisch unverändert.

Im Vergleich zu den Zahlen der Planung 1992 würde sich das effektive Siedlungsgebiet geringfügig von 65.70 ha auf 66.39 ha vergrössern. Darin nicht berücksichtigt ist die Erweiterung des Freihaltegebiets gemäss Richtplan von rund 0.20 ha.

Von der zusätzlichen effektiven Siedlungsgebietsfläche von ca. 0.7 ha sind allerdings bereits rund 1.0 ha überbaut. Somit wird das Landwirtschaftsgebiet insgesamt nicht verkleinert.

Ortsbilder, Kulturobjekte (Umgebungsschutz)

Für die Weiler Brüschwil und Chressibuech sowie Auenhofen (alter Teil), Chatzerüti und Sonnenberg wird das bisherige Dorfgebiet beibehalten. In den Weilern Hefenhofen und Hatswil sollen die bisherigen Dorfgebiete dagegen in Wohn- und Gewerbegebiete (ohne überlagerten Ortsbildschutz) umgewandelt werden, da diese nicht zu den erhaltenswerten Ortsbildern gemäss Kantonalem Richtplan gehören.

Die schon bisher bestehende Bestimmung zum Umgebungsschutz der Kulturobjekte wird in die Schutz- und Pflegevorschriften des Schutzplans übernommen.

7.2 Natur und Landschaft

Im Natur- und Landschaftskonzept wird die Nutzung des Nicht-Siedlungsgebietes festgelegt. Im weiteren sind Aussagen zum Landschafts- und Naturobjektschutz enthalten.

Mit dem rechtskräftigen Zonenplan sind wichtige Landschaftschutzgebiete festgelegt.

Ausgehend vom heutigen Zonen- und Richtplan werden mit dem Konzept folgende Änderungen vorgeschlagen:

- Es wird ein wertvolles Feuchtgebiet südlich des Waldweihers (Parzelle Nr. 319) in den Schutzplan aufgenommen
- Die Ausdehnung der Landschaftsschutzgebiete entlang der Ufergehölze, der gestuften Waldränder und landschaftlich wertvoller Geländekammern werden im wesentlichen beibehalten, punktuell aber an die Parzellengrenzen angepasst
- Festlegung der Unterscheidung zwischen Wald, Ufergehölzen und übrigen Bestockungen in Zusammenarbeit mit dem Forstamt und anhand der Auswertung des Projekts "Landwirtschaftliche Nutzflächen" (LWN)
- Differenzierung der Bewertung von Einzelbäumen, Hecken und Bachgehölze

Die wertvollen Objekte werden mit dem Schutzplan für Natur- und Kulturobjekte als Naturobjekte geschützt, die erhaltenswerten Elemente in den Richtplan übernommen.

7.3 Verkehr

Im Verkehrskonzept werden die bestehenden Strassen klassiert und neue festgehalten. Zudem sind Aussagen zum Rad-, Fusswegnetz, zum öffentlichen Verkehr sowie zu Verkehrsproblemen enthalten.

Das bestehende Strassennetz des Kantons, der Gemeinde, die Flurstrassen sowie die Rad-, Fuss- und Wanderwege sind im Konzeptplan dargestellt. Diese sind grundsätzlich genügend und zweckmässig.

Die für die Erschliessung unüberbauter Baugebiete erforderlichen Erschliessungsstrassen und -wege sind im Konzeptplan dargestellt.

Folgende Verkehrsprobleme müssen noch gelöst werden:

- Ergänzungen des übergeordneten Strassennetzes: Thurtalstrasse (T14) und Spange Hölzli
- Ortseingang Hauptstrasse Sonnenberg
- Verbesserung der Durchlässigkeit der Hauptstrasse für Fussgänger (Sonnenberg, Auenhofen, Hatswil und Moos)
- Kreuzung bei der Sonne Hefenhofen
- Verkehrsberuhigung Moosgasse und Verkehrslenkung und -sicherheit Sonnenberg - Moosmüli
- Einmündung Brüschwil
- Wanderweg Leimatwald - Sonnenberg / Chatzerüti
- Zugang zum Leimatwald
- Fusswegverbindungen nach Sommeri und von Moos (Stritholz) nach Auenhofen
- Wiederherstellung des historischen Kirchwegs Dozwil - Sommeri
- Fussweg beim Schulhaus Sonnenberg
- Öffentliches Verkehrsangebot, Festlegung neuer Bushaltestellen

Für alle diese Probleme wurden Vorschläge für die Behebung im Richtplan mit Textteil erarbeitet.

7.4 Infrastruktur

In diesem Bereich sind keine Massnahmen vorgesehen.

7.5 Änderungen gegenüber der heutigen Ortsplanung, Anpassungen infolge Vernehmlassung und Vorprüfung

7.5.1 Zonenplan

Änderungen gemäss Beschlüssen der Ortsplanungskommission

Ausgehend von der heutigen Ortsplanung werden folgende Änderungen am Zonenplan vorgeschlagen [ausgewählte Begründungen in Klammern]:

Hefenhofen:

- 1 Wohn- und Gewerbezone bzw. Wohnzone anstelle der bisherigen Dorfzone [kein erhaltenswertes Ortsbild, wenige schützenswerte Bauten, hoher Anteil neuerer Bausubstanz, keine aktiven Landwirtschaftsbetriebe mehr innerhalb der Bauzone]
- 2 Ergänzung der Bauzone entlang der Dozwilerstrasse [teilweise bereits überbaut, keine aktiven Landwirtschaftsbetriebe mehr]
- 3 Ergänzung der Bauzone im östlichen Teil von Parzelle Nr. 20 [Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes an diesem Standort, Möglichkeit zur Schliessung einer Siedlungslücke]
- 4 Ergänzung der Bauzone W2 auf Parzelle Nr. 233 in einer zweiten Bautiefe entlang der Sonnenbergstrasse [Abrundung des Siedlungsgebiets]

Auenhofen:

- 5 Ergänzung der Wohnzone entlang der Hefenhofenerstrasse auf Parzelle Nr. 251 [bereits erschlossen, attraktive Lage, Schliessung einer Siedlungslücke]
- 6 Ergänzung der Wohn- und Gewerbezone entlang der Hauptstrasse auf Parzellen Nr. 78 [bereits erschlossen, nur geringe Lärmimmissionen, Schliessung einer Siedlungslücke entlang der Hauptstrasse, Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes]

Brüschwil:

- 7 Ergänzung der Dorfzone auf einem Teil der Parzelle Nr. 302 [beidseitige Nutzung der Erschliessung, südseitig bereits eingezont]

Chatzerüti:

- 8 Ergänzung der Bauzone am nördlichen Rand auf Parzelle Nr. 401 [Schliessung der landwirtschaftlich kaum nutzbaren Lücke zwischen Siedlungsrand und Gemeindestrasse, Erschliessung weitgehend vorhanden]
- 9 Änderung der Zonenart von Dorfzone zu Weilerzone [weitere bauliche Entwicklung in diesem Weiler nicht erwünscht]

Hamisfeld:

- 10 Anpassung der Bauzonengrenzen auf den Parzellen Nr. 208 und 634 [Anpassung an Parzellengrenze, Sicherung der Überbaubarkeit]

- 11 Anpassung der Abgrenzung der öffentlichen Zone
[gemäss effektiven Bedürfnissen]

Chressibuch:

- Keine wesentlichen Änderungen

Hatswil:

- 12 Änderung der Zonenart von Dorfzone zu Wohn-/Gewerbezone
[kein erhaltenswertes Ortsbild, wenige schützenswerte Bauten]
- 13 Geringfügige Ergänzung der Wohn-/Gewerbezone entlang der Tohuebstrasse auf Parzelle Nr. 185 (bestehendes Wohnhaus) und gegenüber auf Parz. Nr. 187
- 14 Anpassung der Abgrenzung der öffentlichen Zone
[Anpassung an Parzellengrenze]

Tonhub:

- 15 Ergänzung der Weilerzone auf Parzelle Nr. 185
[geplante Erweiterung eines bestehenden Schweinemastbetriebs, Vereinbarung über Landerwerb zwischen betroffenen Grundeigentümern abgeschlossen]

Moos-Stoggerüti:

- 16 Ergänzung der Gewerbezone auf einem Teil der Parzelle Nr. 424
[ermöglicht Werkhof für direkt angrenzendes bestehendes Baugeschäft; andere Standorte nicht zweckmässig; Landerwerksvereinbarung abgeschlossen]
- 17 Reduktion der Wohn-/Gewerbezone auf einem Teil der Parzelle Nr. 131
[Erleichtert gemeinsame Erschliessung für die Parzellen Nr. 131, 133 und 134, evtl. auch Teil von Parzelle Nr. 130]
- 18 Auszonung Parzelle Nr. 655
[kein Bedarf für Industriezone, Erschliessung problematisch]

Anpassungen infolge der Vernehmlassung

Nach der Orientierungsversammlung vom 26. September 2006 wurde bei der Bevölkerung eine Vernehmlassung bis Ende November 2006 durchgeführt. Nebst geringfügigen Korrekturen führte die Vernehmlassung zu folgenden grösseren Anpassungen:

- 6 Geringfügige Ergänzung der Wohn- und Gewerbezone in Auenhofen Parz. Nr. 78
[Verbesserung der Erschliessbarkeit, welche rückwärtig erfolgen muss]
- 13 Verkleinerung der Ergänzung der Wohn-/Gewerbezone entlang der Tohuebstrasse auf Parz. Nr. 185, zusätzlich Bereinigung der Wohn-/Gewerbezone auf Parz. Nr. 187
[Betrieb auf Parz. Nr. 185 als Landwirtschaftsbetrieb eingestuft]
- 19 Umzonung eines Teils der Parz. Nr. 196 in Hatswil von Gewerbezone mit Wohnen in Industriezone
[Anpassung an geänderte Eigentumsverhältnisse, mögliche Erweiterung des Betriebsgeländes]

Anpassungen infolge Vorprüfung

Die an der Vorprüfungsbesprechung mit Vertretern des Amtes für Raumplanung vom 15. 02. 2007 erwähnten Beanstandungen und Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt:

- 8 Teilweise Reduktion der Weilerzone Parzelle Nr. 401 in Chatzerüti
[kein konkreter Bedarf; Einzonung nur soweit als für Erschliessung notwendig]
- 20 Reduktion der Weilerzone in Chressibuech auf einem Teil der Parzelle Nr. 173
[Anpassung der Zonengrenze an die vorhandene Nutzung]
- Überprüfung und Anpassung der Abgrenzungen der Landschaftsschutzzonen
- Ergänzung des eingedolten Bachlaufs westlich von Brüschwil

Anpassungen infolge Einsprachen

-

7.5.2 Richtplan

Änderungen gemäss Beschlüssen der Ortsplanungskommission

Im Richtplan werden die folgenden Änderungen vorgenommen, ebenfalls im Vergleich zur bestehenden Ortsplanung [ausgewählte Begründungen in Klammern]:

Hefenhofen:

- 1 Erweiterung des Wohngebiets mittlerer Dichte bzw. Erweiterung des Freihaltegebiets für den Rest der Parzellen Nr. 20 und 716 bzw. Nr. 27
[Möglichkeit zur Schliessung der verbleibenden Siedlungslücke, teilweise Erhaltung der Freifläche im Dorf]

Auenhofen:

- 2 Ergänzung des Wohn-/Gewerbegebiets mittlerer Dichte an der Hauptstrasse auf Parzelle Nr. 80
[bereits erschlossen, nur geringe Lärmimmissionen, Schliessung einer Siedlungslücke entlang der Hauptstrasse]

Sonnenberg:

- 3 Ausdehnung des Dorfgebiets zwischen Käserei und Hauptstrasse auf einem Teil von Parzelle Nr. 275
[Abrundung des Siedlungsgebiets im Weiler Sonnenberg, Einzonung je nach Weiterbetrieb der Käserei und Entwicklung des Tierbestands]

Chatzerüti:

- 4 Verzicht auf bisherige Ausdehnung des Dorfgebiets auf Parzelle Nr. 377
[Weitere bauliche Entwicklung in diesem Weiler unerwünscht, würde landwirtschaftliche Nutzung tangieren]

Hamisfeld:

- 5 Verzicht auf bisherige Ausdehnung des Wohn- / Gewerbegebiets mittlerer Dichte auf Parzellen Nr. 632 und 633 sowie Teil von 208
[Bauliche Ausdehnung in dieser Richtung nicht erwünscht]

Hatswil:

- 6 Beibehalten Ergänzung Wohn- / Gewerbegebiets mittlerer Dichte (bisher Dorfgebiet) auf Nordteil der Parzellen Nr. 187 und 443 entlang der Romanshorn-

erstrasse

[Schliessung einer Baugebietslücke, Groberschliessung vorhanden]

Moos-Stoggerüti:

- 7 Ausdehnung des Wohn- / Gewerbegebiets auf einem Teil von Parzelle Nr. 131
[Entsprechend Reduktion im Zonenplan]
- 8 Verzicht auf Ausdehnung Industriegebiet auf einem Teil von Parzelle Nr. 701
[kein Bedarf für Industriezone, Erschliessung problematisch]

Anpassungen infolge der Vernehmlassung

- Zusätzliches Koordinationsblatt zur Aufhebung der Haldestrasse (Parz. Nr. 18) in Hefenhofen und zur Aufweitung des Einlenkers der Gehrestrasse in die Sonnenbergstrasse
[Ermöglichung der Erschliessung des Wohngebiets mittlerer Dichte von der Sonnenbergstrasse; bessere Befahrbarkeit der Verbindung Haldestrasse - Gehrestrasse für grössere Landwirtschaftsfahrzeuge]
- Änderung der Linienführung zur Erschliessung des Wohngebiets mittlerer Dichte Parz. Nrn. 57 und 527 in Auenhofen
[Widerstand betroffener Grundeigentümer]

Anpassungen infolge Vorprüfung

- 1 Verkleinerung der Erweiterung des Wohngebiets mittlerer Dichte, teilweise Freihaltung eines Teils von Parz. Nr. 27 in Hefenhofen, Bezeichnung als Erweiterung des Freihaltegebiets
[Erhaltung der ortstypischen Freifläche inmitten des Dorfes]
- 9 Reduktion des Wohngebiets mittlerer Dichte auf den Parz. Nrn. 57 und 527 in Auenhofen
[Freihaltung eines LEK-Korridors gemäss des im kantonalen Richtplan eingetragenen Gebiet mit Vernetzungsfunktion]

Anpassungen infolge Einwendungen

- ...

7.5.3 Schutzplan

Änderungen gemäss Beschlüssen der Ortsplanungskommission

- Neueinstufung anhand der Hinweisinventare, Überprüfung verschiedener potentieller Kulturobjekte an Begehungen gemeinsam mit der Denkmalpflege (Besprechung am 25. Sept. 2006, Besprechung und Begehung diverser Objekte am 2. Nov. 2006)

Anpassungen infolge der Vernehmlassung

- Nochmalige Überprüfung verschiedener Kulturobjekte auf ihre Schutzwürdigkeit mittels Besichtigung (auch innen), unter Einbezug der Denkmalpflege

Anpassungen infolge Vorprüfung

- Besprechung mit der Denkmalpflege der Differenzen gemäss Vorprüfungsbericht am 4. April 2007
(die in den Tabellen vom 25. Sept. 2006 und der Aktennotiz vom 7. Nov. 2006 / Versand 22. Nov. 2006 festgehaltenen Abmachungen wurden nicht beantwortet und in der Vorprüfung auch nicht berücksichtigt)

- Geringfügige darstellerische Korrekturen

Anpassungen infolge Einsprachen

-

7.5.4 Baureglement

Änderungen gemäss Beschlüssen der Ortsplanungskommission

Das in der Grundfassung mit RRB Nr. 1806 vom 10.11.1992, nach der Teilrevision mit DBU-Entscheid Nr. 62 vom 02.07.1997 genehmigte Baureglement wurde in Übereinstimmung mit dem neuen Zonenplan gebracht und an die übergeordnete Gesetzgebung angepasst. Auch wurden Anpassungen in Richtung einer leichten Liberalisierung der Bauvorschriften vorgenommen und das Reglement konsequenter in Richtung "Minibaureglement" ausgerichtet, indem auf Wiederholungen kantonaler Bestimmungen weitmöglichst verzichtet worden ist. In Kapitel 9 wird genauer auf die Unterschiede zwischen neuem und bisherigem Baureglement eingegangen.

Anpassung infolge Vorprüfung

- Die vom Rechtsdienst des DBU bemängelten Punkte wurden berücksichtigt und führten zu kleineren Korrekturen. Dies betrifft vor allem klarere Formulierungen und insbesondere eine deutlicherer Regelung der Delegation der Kompetenzen an die Baukommission. Ein Artikel zum Umgebungsschutz Dorf- und Weilerzone wurde herausgestrichen, da dieser eine unklare Erwartungs- und Rechtssicherheit hervorgerufen hätte.

8. Richtplan, Erschliessungsprogramm

Gemäss § 10 PBG sind die Gemeinden verpflichtet, in Richtplänen als Planungsziel insbesondere die künftige Nutzung des Gemeindegebietes sowie die vorgesehene Erschliessung festzulegen. Als Grundlage für die Ausarbeitung diene das sehr ausführliche räumliche Konzept.

Der Richtplan für die Gemeinde Hefenhofen besteht aus

- den Teilrichtplänen für Siedlung, Landschaft, Verkehr sowie öffentliche Bauten und Anlagen, welche in einem einzigen Plan zusammengefasst sind
- 31 Richtplangeschäften mit je einem Koordinationsblatt.

Nachfolgend sind die wichtigsten Richtplangeschäfte zusammengefasst:

- Erweiterung Wohngebiete niedriger Dichte im Gebiet Chirchägger (Teile der Parz. Nr. 57, 68 und 527) in Auenhofen (wie bisher) und für Teile der Parzellen Nr. 20 und 716 in Hefenhofen (neu).
- Erweiterung Wohn- und Gewerbegebiete mittlerer Dichte in Hatswil (Teile der Parz. Nr. 187 und 443, wie bisher) und östlich der Hauptstrasse in Auenhofen (Teil der Parz. Nr. 80, neu).
- Beibehalten der Erweiterung des Wohn- und Gewerbegebiets hoher Dichte auf Teilen der Parz. Nr. 133 und 134 und Ausweitung auf einen Teil der Parz. Nr. 131 (bisher Baugebiet).
- Erweiterung des Dorfgebiets mittlerer Dichte im Gebiet Chääsiwis (Teil der Parz. Nr. 275) im Weiler Sonnenberg (neu).

- Neuschaffung eines Freihaltegebiets auf einem Teil der Parz. Nr. 27 in Hefenhofen
- Verkehrserschliessungen mit Gemeindestrassen
- Erschliessungsprogramm
- Massnahmen an Kantons- und Gemeindestrassen sowie Fuss- und Wanderwegen
- Massnahmen an erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekten, Konkretisierung der Massnahmen in den kantonalen Vernetzungskorridoren

9. Zonenplan, Baureglement, Waldfeststellung

Zonenplan und Baureglement bilden die planerische Grundordnung der Gemeinde. Als Grundlage für die Ausarbeitung des Zonenplanes diente wiederum das ausführliche räumliche Konzept.

Das in der Grundfassung mit RRB Nr. 1806 vom 10.11.1992, nach der Teilrevision mit DBU-Entscheid Nr. 62 vom 02.07.1997 genehmigte Baureglement wurde in Übereinstimmung mit dem neuen Zonenplan gebracht und an die übergeordnete Gesetzgebung angepasst. Auch wurden Anpassungen in Richtung einer leichten Liberalisierung der Bauvorschriften vorgenommen und das Reglement konsequenter in Richtung "Minibaureglement" ausgerichtet, indem auf Wiederholungen kantonalen Bestimmungen weitmöglichst verzichtet worden ist.

Insbesondere wurden:

- Die Ausnützungsziffer in der Wohnzone W 2 erhöht, in der Dorfzone D gesplittet, indem für reine Wohnbauten neu eine kleinere az gilt.
- Als neue Gestaltungsvorschrift die Geschosszahl eingeführt.
- Unterirdische Bauten neu definiert.
- Die Gebäudeabstandsvorschriften insbesondere für Kleinbauten aufgelockert.
- Die Dachgestaltungsvorschriften angepasst, indem neu mit Ausnahme in der Dorf- und Weilerzone unter bestimmten Voraussetzungen auch Pult- und Flachdächer zugelassen werden.
- Die speziellen Vorschriften für Fassaden- und Dachflächen neu auf die Dorf- und Weilerzonen beschränkt.
- Die Vorschriften für die Umgebungsgestaltung ergänzt und präzisiert.
- Neue Vorschriften für den Gebäudeunterhalt eingeführt.

Die Feststellung der Abgrenzungen zwischen Wald und Bauzone erfolgte bereits im Jahre 1999.

An zwei Stellen im Gebiet "Sägibode" (Parz. Nr. 316/317) sowie in einem kleinen Bereich östlich von Chatzrüti (Parz. Nr. 532/694) müssen infolge von Änderungen der Bauzonenabgrenzungen bzw. von Änderungen der Waldgrenzen (Auswertung Projekt "Landwirtschaftliche Nutzflächen" LWN) noch zusätzliche Pläne zur Abgrenzung zwischen Wald und Bauzone eingeführt werden. Diese wurden im Anschluss an die Vorprüfung erarbeitet.

10. Schutzplan Natur- und Kulturobjekte

Natur und Landschaft sowie das kulturgeschichtliche Erbe sind laut Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und Heimat vom 8. April 1992 (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 im Räumlichen Konzept (Kap. 7) festgelegten flächigen Objekte wurden als Landschaftsschutz- und Forstzonen sowie Dorfzonen in den Zonenplan übernommen. Der allgemeinverbindliche Schutz von linien- und punktförmigen Kultur- und Naturobjekte ist jedoch teilweise noch ausstehend.

Im bestehenden Zonenplan sind bereits verschiedene Kulturobjekte grundeigentümerverschäftlich unter Schutz gestellt. Neu sollen die linien- und punktförmigen Objekte in einen separaten Schutzplan aufgenommen werden.

Die Klassifikation der Naturobjekte basierend auf dem Natur -und Landschaftsinventar erfolgte durch eine separate Arbeitsgruppe (vgl. Kap. 3.11).

Basierend auf dem eigens für die Ortsplanungsrevision im 2005 neu überarbeiteten Hinweisinventar wurden einzelne von der Denkmalpflege als wertvoll eingestufte Gebäude von einer separaten Arbeitsgruppe nochmals bewertet, teilweise zusammen mit Vertretern der Denkmalpflege vor Ort nochmals überprüft und dann die definitive Einstufung vorgenommen. Aufgrund der Vernehmlassung erfolgten weitere Überprüfungen.

Die wertvollen Objekte werden mit der Aufnahme in den Schutzplan grundeigentümerverschäftlich unter Schutz gestellt, die erhaltenswerten behördenverbindlich in den Richtplan übernommen.

Gesamthaft wurden 14 Naturobjekte (Feuchtstandorte, Gewässer, Bachgehölze und Einzelbäume) und 36 Kulturobjekte (Einzelgebäude und Ziehbrunnen) in den Schutzplan aufgenommen.

11. Nachweise

11.1 Flächen- und Einwohnerberechnung

(Vgl. auch Kapitel 6.2 sowie Anhang 4 - 6)

Die durchschnittliche heutige Einwohnerdichte im Baugebiet (Wohn- und Mischzonen) beträgt ca. 33 E/ha (1100 E und 33.38 ha).

Für die Kapazitätsberechnung der unüberbauten Flächen in der Bauzone wird deshalb abgeleitet von der heutigen Einwohnerdichte je nach Zonenart eine Einwohnerdichte von zwischen 30 und 35 E/ha angenommen. Dabei wurde generell ein Flächenabzug von 10 % für die Erschliessung angebracht.

Somit ergibt sich eine Einwohnerkapazität des Baugebiets von rund 126 %, respektive eine theoretische Einwohnerzahl von ca. 1490 Einwohnern.

Auch bei der Kapazitätsberechnung der Richtplangebiete wurde für die Erschliessung ein Abzug von 10 % angebracht. Daraus ergibt sich eine Einwohnerkapazität des Siedlungsgebiets von rund 139 %, respektive eine theoretische Einwohnerzahl von ca. 1650 Einwohnern.

Die theoretischen Kapazitäten liegen damit fast exakt bei den in der Bevölkerungsprognose gemäss Kap. 6.2 angestrebten Werten. Dabei ist noch nicht berücksichtigt, dass einige Flächen auch weiterhin kaum verfügbar sind.

Auch ist die gesamte Siedlungsgebietsfläche je nach herangezogenen Vergleichswerten gleich gross oder nur geringfügig grösser als in der bestehenden Ortsplanung (vgl. Kap. 7.1).

Die Flächenkapazität des Baugebiets in Relation zu heute überbauten Fläche liegt neu bei rund 129 %, diejenige des Siedlungsgebiets bei rund 139 %.

11.2 Nutzungsreserven, Übersicht über den Stand der Erschliessung

Die Erhebung der Nutzungsreserven erfolgte in Zusammenarbeit mit der Gemeinde.

Zu den unüberbauten Flächen im Zonenplan kommen Nutzungsreserven im Umfang von insgesamt rund 1.44 ha bereits überbauter Baugebietsfläche hinzu. Dabei handelt es sich um entweder um Landflächen, welche zu leerstehenden Bauten gehören, oder um Landflächen von unternutzten Grundstücken. Ein Grossteil dieser Flächen ist allerdings momentan nicht erhältlich.

Den erhältlichen Nutzungsreserven steht eine etwa gleich grosse Fläche unüberbauten Baugebiets gegenüber, welche momentan nicht erhältlich ist, da sie von den Eigentümern als Reserve für den Eigenbedarf, als Vermögensanlage oder aus anderen Gründen gehortet wird.

Eine Aus- oder Umzonung dieser Flächen ist aus Gründen der Kompaktheit der Bauzone und des Widerstandes der Eigentümer meist nicht möglich.

Die inneren Nutzungsreserven werden somit von nicht erhältlichen Landflächen in etwa kompensiert und deshalb in der Kapazitätsberechnung nicht berücksichtigt.

Eine nachgeführte Übersicht über den Stand der Erschliessung (ohne Nutzungsreserven) liegt den Akten bei. Darin sind die oben bezeichneten Nutzungsreserven lokalisiert.

11.3 Einhaltung Lärmbelastungsgrenzwerte

Strassenlärm, Bahnlärm

Die Erwägungen zur Lärmproblematik können dem Kap. 3.8.1 entnommen werden.

Im Bereich der lärmkritischen Hauptstrassen (Romanshorerstrasse) und der SBB-Linie sind keine Neueinzonungen vorgesehen.

11.4 Umsetzung kantonale Vorgaben

Sämtliche in Kapitel 4 beschriebenen kantonalen Vorgaben sind eingehalten. So werden insbesondere:

- Die Konzentration der Siedlungsgebietsreserven angrenzend an das kantonale Zentrum Amriswil in Auenhofen (Wohnen) und Moos und Hatswil (Industrie, Gewerbe, Wohn-/Gewerbe) vorgenommen,
- dem Ortsbildschutz und dem Landschaftsschutz Nachachtung verliehen,
- die besonders wertvollen und wertvollen Kulturobjekte im Detail auf die Schutzwürdigkeit geprüft und soweit zweckmässig unter Schutz gestellt,
- die Gesamtfläche des Landwirtschaftsgebietes erhalten,
- die wertvollen Naturobjekte unter Schutz gestellt und
- die Vorgaben im Verkehrsbereich (Strassen, Wege, öffentlicher Verkehr) berücksichtigt.

11.5 Abstimmung auf die Nachbargemeinden

Eine Abstimmung auf die Ortsplanungen der Nachbargemeinden Dozwil, Romanshorn, Salmsach, Amriswil, Sommeri und Kesswil ist erfolgt.

12. Verfahren

12.1 Mitwirkung

Zu Beginn der Revisionsarbeiten im Dezember 2005 wurde mittels spezifischer Fragebogen eine Umfrage bei Grundeigentümern grösserer Flächen sowie bei Landwirtschafts- und Gewerbebetrieben durchgeführt. Der Rücklauf der Fragebogen war sehr hoch.

Die von grösseren Änderungen betroffenen Grundeigentümer wurden laufend in die Planungsarbeiten miteinbezogen.

Am 26. September 2006 wurden sämtliche Einwohner wie auch die auswärtigen Grundeigentümer zu einer umfassenden Orientierung über die neuen Planungsinstrumente eingeladen. Anschliessend lagen die Unterlagen zu einer Vernehmlassungsaufgabe auf und es bestand die Möglichkeit zur Stellungnahme bis Ende November 2006.

Während der Auflage- bzw. Bekanntmachungsfrist standen der Planer und Vertreter der Ortsplanungskommission an zwei Terminen für Auskünfte zur Verfügung.

12.2 Vorprüfung

Die neuen Planungsinstrumente wurden im Oktober 2006 zu einer umfassenden Vorprüfung eingereicht.

Die nachfolgend berücksichtigten Korrekturen am räumlichen Konzept (Zonenplan und Richtplan) sind in Kap. 7.5 beschrieben. Des Weiteren erfolgten folgende Änderungen bzw. Überprüfungen:

- Nochmalige Überprüfung der Flächen- und Einwohnerkapazität, insbesondere der verwendeten spezifischen Einwohnerdichten. Diese wurde je nach Zonenart auf 30 bis 35 E/ha festgelegt.
In den bisher überbauten Wohn- und Mischzonen wurde eine durchschnittliche Einwohnerdichte von ca. 33 E/ha ermittelt.
Die angenommenen, eher tiefen spezifischen Einwohnerdichten erscheinen deshalb plausibel. Es ist anzunehmen, dass die Bevölkerungszunahme teilweise sogar vom zunehmenden Siedlungsflächenbedarf der ansässigen Bevölkerung kompensiert wurde.
- Die Bevölkerungsprognosen wurden nochmals überprüft. Sie wurde aufgrund der gesamtschweizerischen Prognosen nochmals nach unten angepasst und insgesamt besser begründet.
- Neufestlegung der Abgrenzungen Wald-Bauzone in Zusammenarbeit mit dem Forstamt.
- Überprüfung der Koordinationsstellen im Textteil zum Richtplan.
Ergänzung der Koordinationsblätter "Erweiterungen Baugebiete" um die Notwendigkeit von Kaufrechtsverträge.

12.3 Auflage, Einsprachenerledigung

Die neuen Planungsinstrumente werden vom 11. bis zum 30. April 2007 öffentlich aufgelegt bzw. bekanntgemacht.

Amriswil, 11. April 2007

Niklaus + Partner AG
Ingenieure - Geometer - Raumplaner
Lindenstrasse 1, Postfach 1374
8580 Amriswil

Andreas Niklaus Boris Binzegger

ANHANG:

- 1 Technische Daten
- 2 Geographische und demographische Daten
- 3 Bestehende Planung
- 4 Neue Planung
- 5, 6 Einwohner- und Flächenberechnung
- 7 Umfragen
 - 7.1 - Umfrage bei Grundeigentümern grösserer Flächen
 - 7.2 - Umfrage bei Landwirtschaftsbetrieben und Eigentümern grösserer Flächen Landwirtschaftsland
 - 7.3 - Umfrage bei Industrie, Handel und Gewerbe
- 8 Protokoll Ortsbegehung vom 27. Februar 2006
- 9 Änderungen Zonenplan
Plan 1 : 10'000
- 10 Änderungen Richtplan
Plan 1 : 10'000
- 11 Übersicht über den Stand der Erschliessung
(inkl. Nutzungsreserven im bestehenden Baugebiet)
Plan 1 : 5'000

AMT FÜR RAUMPLANUNG

KANTON THURGAU

Gemeinde

Hefenhofen

ORTSPLANUNG: TECHNISCHE DATEN Vorprüfung Genehmigung

Regionalplanungsgruppe

Oberthurgau

Bezirk

Arbon

Planungsbüro

Niklaus + Partner AG
Lindenstrasse 1
8580 AmriswilBegleiter (Amt für
Raumplanung)

Planungszeitraum

von November 2005 bis April 2007

Öffentliche Planaufgabe *)

1. Auflage: vom 11. April 2007 bis 30. April 2007

2. Auflage: vom bis

Planungsinstrumente
von der Volksabstimmung
beschlossen *)

am:

Einsprachen (Art und Anzahl,
Art der Erledigung) *)

*) nur bei Genehmigung ausfüllen !

GEOGRAPHISCHE DATEN

(gemäss Arealstatistik 1992/1997 Bundesamt für Statistik)

Fläche des Gemeindegebietes (Polygonfläche)	614	Hektaren
davon Wald, bestockte Fläche	122	Hektaren
davon offene Flur	416	Hektaren
davon überbaut	76	Hektaren
davon unproduktiv (mit Gewässer)	-	Hektaren

DEMOGRAPHISCHE DATEN

Wohnbevölkerung (=E)	E 1980	: 711				
	E 1990	: 960	Veränd.	80/90	= +	35.0 %
	E 2000	: 1'125	Veränd.	90/00	= +	17.2 %
	E 2003	: 1'155	Veränd.	00/03	= +	2.7 %
	E 2004	: 1'148	Veränd.	03/04	= -	0.6 %
	E 2005	: 1'186	Veränd.	04/05	= +	3.3 %
Altersstruktur Anteil der über 65 - jährigen in Prozent	2000	:	11.7 %			(TG : 14.0 %)
In der Gemeinde wohnhafte Berufs- tätige (=B) (2000)	567					
Berufstätige nach Wirtschaftssektoren (2000/01)	Sektor I	:	69	(= 12 %)		(TG: 6 %)
	Sektor II	:	390	(= 70 %)		(TG: 34 %)
	Sektor III	:	99	(= 18 %)		(TG: 60 %)
	Total	:	558	(= 100 %)		
Erwerbsquote (B/E) (2000)	50.4 % (TG: 54 %)					
Wegpendler (2000)	420					
Zupendler (2000)	317					
in der Gemeinde arbeitende Berufstätige (2000)	464 (Arbeitsplätze)					

Bestehende Planung ¹

Bisherige Planungsinstrumente	- Baureglement, Zonenplan, Richtplan, Beitrags- und Gebührenordnung 1992 - Änderungen Baureglement 1997
-------------------------------	---

	Hektaren		Einwohner
Definitive Bauzonen	55.17		1244
Reservebauzonen	+ 4.05	+	136
Baugebiet	= 59.22	=	1380

Ausserhalb Baugebiet	+ 91
----------------------	------

Zonenplan	=	59.22	=	1471	= E (ZP)
Zusätzliche Flächen im Zonenrichtplan	+	6.42	+	225	
Zonenrichtplan	=	65.64	=	1696	= E (ZRP)

Kapazität ZP E (ZP) / E 1990 x 100	148	Prozent
---------------------------------------	-----	---------

Kapazität ZRP E (ZRP) / E 1990 x 100	170	Prozent
---	-----	---------

Industriezonen	ZP : 12.65 ha	ZRP: 14.25 ha
reine Gewerbebezonen	ZP : 3.37 ha	ZRP: 3.37 ha
Total Industrie- und Gewerbebezonen	ZP : 16.02 ha	ZRP: 17.62 ha

Öffentliche Zonen	ZP : 2.13 ha	ZRP: 2.13 ha
-------------------	--------------	--------------

Anteil in Prozent des Baugebietes	ZP : 3.6 %	ZRP: 3.2 %
--------------------------------------	------------	------------

¹ Die Flächen der bisherigen Planungsinstrumente sind dem Planungsbericht 1992 entnommen
11.04.2007/bb/661.20/Einwohner- und Flächenberechnung 1 - 6.doc

Neue Planung

Neue Planungsinstrumente	Zonenplan + Richtplan
--------------------------	-----------------------

	Hektaren	Einwohner	
Definitive Bauzonen	61.82	1413	
Reservebauzonen	+ --	+ --	
Baugebiet	= 61.82	= 1413	
Ausserhalb Baugebiet		+ 80	
Zonenplan	= 61.82	= 1493	= E (ZP)
Zusätzliche Flächen im Zonenrichtplan	+ 4.57	+ 155	
Zonenrichtplan	= 66.39	= 1648	= E (ZRP)

Kapazität ZP
 $E(\text{ZP}) / E(2005) \times 100$ 125.9 Prozent E (2005): 1'186

Kapazität ZRP
 $E(\text{ZRP}) / E(2005) \times 100$ 139.0 Prozent

Industriezonen	ZP : 11.66 ha	ZRP : 11.66 ha
reine Gewerbezone	ZP : 4.14 ha	ZRP : 4.14 ha
Total Industrie- und Gewerbezone	ZP : 15.80 ha	ZRP : 15.80 ha

Öffentliche Zonen ZP : 2.05 ha ZRP : 2.05 ha

Anteil in Prozent des Baugebietes ZP : 3.32 % ZRP : 3.09 %

Ortsplanung: Einwohner- und Flächenberechnung

Überbaute Flächen

Zone	Gesch. Zahl	a	ha Definitiv	ha Reserve
Dorfzone D	2	0.60 / 0.50	5.79	-
Wohnzone W 2	1 - 2	0.35 / 0.40 / 0.45	7.64	-
Wohn- und Gewerbezone WG 2	1 - 2	0.50 / 0.40	15.09	-
Wohn- und Gewerbezone WG 3	2 - 3	0.60 / 0.50	1.30	-
Gewerbezone G	-	-	2.56	-
Industriezone I	-	-	8.82	-
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe	-	-	1.88	-
Weilerzone We	2	0.50	4.66	-

E Gemeinde total
- E ausserhalb
Baugebiet (2005)



alle Zonen			47.74	-
------------	--	--	-------	---

1'186 - 80

Alle Zonen (Definitiv + Reserven)			47.74	1106
-----------------------------------	--	--	-------	------

23.3 E / ha

Nicht überbaute Flächen / mit Erschliessungsabzug 10 %

Zone	Gesch. Zahl	a	E/ha	ha Definitiv	ha Reserve	E Definitiv	E Reserve
Dorfzone D	2	0.60 / 0.50	30	0.72		22	
Wohnzone W 2	1 - 2	0.40 / 0.45 / 0.50	35	3.49		122	
Wohn- und Gewerbezone WG 2	1 - 2	0.50 / 0.40	30	3.81		114	
Wohn- und Gewerbezone WG 3	2 - 3	0.60 / 0.50	35	0.91		32	
Gewerbezone G	-	-	-	1.58		-	
Industriezone I	-	-	-	2.84		-	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe	-	-	-	0.17		-	
Weilerzone We	2	0.50	30	0.56		17	

Alle Zonen				14.08		307	
------------	--	--	--	-------	--	-----	--

Alle Zonen (Definitive + Reserve)				14.08		307	
-----------------------------------	--	--	--	-------	--	-----	--

Baugebiet gemäss Zonenplan

	ha	E
Total überbaute Flächen	47.74	1106
Total nicht überbaute Flächen	14.08	307
Total (Definitiv + Reserve)	61.82	1413
+ E ausserhalb Baugebiet		80
Total Zonenplan	61.82	1493
<i>Prognose</i>	<i>47.7+14.0=61.7</i>	<i>1450</i>

Zusätzliche Flächen im Richtplan

Gebiet	Gesch. Zahl	a	E/ha	ha	E
Dorfzone D	2	0.60 / 0.50	30	0.49	15
Wohnzone W 2	1 - 2	0.40 / 0.45 / 0.50	35	2.59	90
Wohn- und Gewerbezone WG 2	1 - 2	0.50 / 0.40	30	0.59	18
Wohn- und Gewerbezone WG 3	2 - 3	0.60 / 0.50	35	0.90	32
Total zusätzliche Flächen				4.57	155
<i>Prognose</i>				<i>+5.5</i>	<i>+150</i>

Siedlungsgebiet gemäss Richtplan

Total Zonenplan	61.82	1493
Total zusätzliche Flächen	4.57	155
Total Richtplan	66.39	1648
<i>Prognose</i>	<i>61.8+5.5=67.3</i>	<i>1600</i>

Umfage bei Grundeigentümern

1. Personalien des Grundeigentümers

Name, Vorname : Jahrgang:

Ort, Hof, Weiler : Tel. Nr. :

Postadresse:

2. Bauland / Richtplangebiet

Haben Sie heute Land in der Bauzone ? ja nein

... oder im Richtplangebiet ? ja nein

wenn ja, wo :

Parzellen Nr.: Fläche : m²

Was planen Sie mit diesem Bauland bzw. Richtplangebiet in den nächsten 10 - 15 / 20 - 25 Jahren ?

- Überbauung Verkauf
- Auszonung belassen (Bauland unüberbaut)
- belassen (Richtplangebiet)

Wünschen Sie Flächen einzuzonen (nächste 10 - 15 Jahre)
oder ins Richtplangebiet aufzunehmen (nächste 20 - 25 Jahre) ?

Wo :

Parzellen Nr.: Fläche : m²

3. Heutige Nutzung der Flächen ausserhalb der Bauzone

Eigennutzung (ohne Wald): ar

verpachtet (ohne Wald): ar

vermietet (ohne Wald): ar

4. Gebäudenutzung

- keine Gebäude
- Gebäude genügen Anforderungen
- wir möchten zusätzliche erstellen. Art:
- wir haben Gebäude/Räume anzubieten. Art:

5. Wünsche an die Revision der Ortsplanung

.....

.....

.....

.....

.....

Einsenden an: Politische Gemeinde Hefenhofen, Gemeindkanzlei,
Brüschwil 118, 8580 Hefenhofen

oder Telefax Nr. 071 411 68 56

Einsendeschluss: **7. Januar 2006**

Besten Dank für Ihre Mitarbeit und Ihr Interesse!

Umfrage Landwirtschaft

1. Personalien des Betriebsinhabers / Bewirtschafters

Name, Vorname : Jahrgang:

Ort, Hof, Weiler : Tel. Nr. :

Postadresse:

Betriebsverhältnisse:

- Selbstbewirtschafter
 Vollerwerb
 Pächter
 Betrieb verpachtet
 Teilerwerb

2. Betriebsleiternachfolge (nur für über 50-jährige)

- gelöst durch :
 ungelöst
 noch offen, jedoch möglich durch :
 Betriebsaufgabe geplant, wann :

3. Betriebsfläche

Betriebsfläche: (ohne Wald) ar

davon: Eigenland : ar

 Pachtland : ar

4. Betriebsrichtung

- vorwiegend Milchwirtschaft
 vorwiegend Mast / Zucht (was ?)
 vorwiegend Ackerbau
 vorwiegend Spezialkulturen (Obst, Beeren, Gemüse)
 gemischt, Hauptrichtungen :

5. Betriebsführung

Integrierte Produktion

Biologische Produktion

Gedenken Sie in Zukunft die Betriebsführung zu ändern ?

In welche Richtung ?

Ab wann ?

6. Gebäudenutzung

Gebäude genügen Anforderungen

wir möchten zusätzliche erstellen. Art:

wir haben Gebäude/Räume anzubieten. Art:

7. Bauland

Haben Sie heute Land in der Bauzone ? ja nein

Wenn ja, wo :

Parzellen Nr.: Fläche :

Was planen Sie mit diesem Bauland in den nächsten 10 - 15 Jahren ?

Überbauung

Verkauf

Auszonung

belassen (Bauland unüberbaut)

Wünschen Sie Flächen einzuzonen (nächste 10 - 15 Jahre)
oder ins Richtplangebiet aufzunehmen (nächste 20 - 25 Jahre) ?

Wo :

Parzellen Nr.: Fläche :

8. Wünsche an die Revision der Ortsplanung

.....

.....

.....

.....

.....

Einsenden an: Politische Gemeinde Hefenhofen, Gemeindekanzlei,
Brüschwil 118, 8580 Hefenhofen

oder Telefax Nr. 071 411 68 56

Einsendeschluss: **7. Januar 2006**

Besten Dank für Ihre Mitarbeit und Ihr Interesse!

5. Bauland

- wir haben genügend
- wir suchen
- wir haben anzubieten

Wünschen Sie zusätzliche Flächen in der Bauzone (nächste 10 - 15 Jahre)
oder im Richtplangebiet (nächste 20 - 25 Jahre) ?

Wo :

Parzellen Nr.: Fläche : m²

6. Zukunftspläne

- Mitarbeiterbestand:
- zunehmend
 - gleichbleibend
 - abnehmend

Bauliche Absichten:

.....

.....

7. Wünsche an die Revision der Ortsplanung (Bauland, Erschliessung)

.....

.....

.....

.....

.....

Einsenden an: Politische Gemeinde Hefenhofen, Gemeindkanzlei,
Brüschwil 118, 8580 Hefenhofen

oder Telefax Nr. 071 411 68 56

Einsendeschluss: **7. Januar 2006**

Besten Dank für Ihre Mitarbeit und Ihr Interesse!

**Protokoll der Ortsbegehung der Ortsplanungskommission (OPK)
vom Montag, 27. Februar 2006, 13.30 bis 16.30 Uhr**

Teilnehmer: Priska Schwarz, Fredi Bruni, Fritz Forster, Christian Mettler, Peter Wenk, Rolf Baumgartner, Christoph Kreis, Anita Länzlinger, Samuel Oberholzer, Hanns Wipf, Andreas Niklaus, Boris Binzegger

Die Begehung folgt im wesentlichen den an der Sitzung vom 24. Januar und im Planungsbericht festgehaltenen Örtlichkeiten.

1. ARA Moos, Abzweigung zur Tonhueb

Bachlauf vom NOK-Unterwerk unterquert eingedolt die SBB-Linie und verläuft weiter zur ARA und zur Aach. Terrain wurde beim Bau der ARA und der KVA mit Aushub aufgefüllt. Momentan kein Handlungsbedarf, mittelfristig Öffnung mit anderer Linienführung zu prüfen.

Von ferne wird Wunsch Rolf Baumgartner nach Erweiterung Bauzone für Erweiterung Schweinestall begutachtet.

2. Moos, bei Liegenschaft Contartese

Widerrechtliche Ablagerungen von Bauschutt. Von Kanton wurde Frist gesetzt zur Räumung.

Im Vorbeiweg: Ansicht auf Parzelle Nr. 138 (Staheli). Für den nördlich an die Romanshorerstrasse angrenzenden Streifen wurde ein Gesuch um Einzonung gestellt. Ein entsprechendes Gesuch wurde schon bei der letzten Revision der Ortsplanung abgelehnt. Gründe: Trennung zwischen den Siedlungsgebieten Moos und Stritholz soll erhalten bleiben, Ungewissheit betreffend Linienführung T 14.

3. Stritholz, hinter Garage Metropol

Auch hier widerrechtliche Ablagerung durch die Firma Contartese.

Besprochen werden die Problematik der zusammenhängenden Erschliessung der Gebiete Weidwiesen (Amriswil) und Stritholz (Hefenhofen). Für beide Gebiete bestehen rechtskräftige Sondernutzungsplanungen.

Offen ist die Linienführung einer allfälligen "Spange Hölzli" (Verbindung Romanshorerstrasse - Untere Bahnhofstrasse). Ist im Entwurf der revidierten Ortsplanung Amriswil wiederum enthalten.

Fragestellungen: Regulierung der Gemeindegrenze? Wünsche des Grundeigentümers Contartese? Linienführung der Strasse?

4. Industriestrasse (Stoggerüti)

Für den Lagerplatz Meyerhans ist die Nutzung als Aushub-Umschlagplatz bewilligt. Darum herum umfangreiche Industrie-Baulandreserven, heute teilweise eingezont, teilweise Richtplangebiet. Zum grossen Teil noch nicht erschlossen.

Zwischen Bahnlinie und Romanshorerstrasse liegt eine grössere unüberbaute Fläche in der Zone WG 3 (Teil der Parzelle Nr. 106). Eine Erschliessung zur Romanshorerstrasse hin ist denkbar.

Mit den aktuellen Grundeigentümern (Erbteilung?) ist durch die Gemeinde Kontakt aufzunehmen betreffend deren Wünschen.

5. Mühle Hatswil

Alte Mühle und Mühlturm werden teilweise als Lager benutzt. Arealüberbauungsplan ist rechtskräftig, Auftraggeber ging aber Konkurs.

Genauer betrachtet wird die Gefahrenstelle beim Fussgängerstreifen an der Romanshorerstrasse, Einmündung "Alte Landstrasse". Zu prüfen ist eine vergrösserte Wartezone.

Auf dem Vorbeiweg betrachtet wird die Engstelle an der Moosmühlestrasse.

6. Auenhofen, Rägätestrasse / Chirchägger

Aktuell grösste Baulandreserve für Einfamilienhäuser in der Gemeinde. Hinterer Teil (Richtplangebiet) noch nicht erschlossen. Wäre gestaltungsplanpflichtig.

Strassenerschliessung noch offen. Evtl. Verbindung zur bestehenden Quartierstrasse Chirchägger (bereits ausparzelliert).

Bei Baugesuchen in diesem Gebiet wiederholt Probleme mit Gestaltungsvorschriften gemäss aktuellem Baureglement.

Strassenbeleuchtung fehlt noch. Kontaktaufnahme mit Elektra Auenhofen durch Gemeinde.

7. Sonnenberg wird am Schluss besichtigt

8. Chatzerüti, nördlicher Rand Richtung Chappenhuse

Wunsch nach Einzonung wurde erneuert. Restfläche (eine Bautiefe bis zur bestehenden Strasse) entstand durch Strassenverlegung bei Güterzusammenlegung.

Erschliessung (Kanalisation) zu prüfen.

9. Brüschwil, Richtung Sommeri

Heute eingezonte Parzellen, aber noch nicht erschlossen (Zufahrtsstrasse ist noch nicht ausgebaut). Zur Baureife wäre auch Grenzbereinigung notwendig.

Sehr schöne Aussichtsfrage, freie Sicht nach Amriswil und Sommeri!

Offener Entscheid: Auszonung? Gestaltungsplan?

Für die weiter nördlich angrenzende Parzelle Nr. 213 wurde ein Gesuch für eine Landwirtschaftszone für besondere Nutzung (LwbN, "Intensivlandwirtschaft") gestellt.

10. Hamisfeld, nördlich Liegenschaft Diethelm

Aktuell Richtplangebiet, Strasse vorhanden, Kanalisation nur als Pumpleitung von bestehender Liegenschaft auf Seite Dozwil. Beidseitig der Strasse wurde Begehren um Einzonung gestellt.

Der Vernetzungskorridor LEK befindet sich weiter nördlich.

11. Hefenhofen, Dozwilerstrasse

Verschiedene, nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften entlang der Dozwilerstrasse. Teilweise Wunsch nach Einzonung. Kanalisationserschliessung fehlt noch (nur Hausanschlüsse).

Allenfalls müsste Trottoir entlang der Dozwilerstrasse erstellt werden (unübersichtliche Kurve).

Offener Entscheid: Einzonung?

Besichtigt wird auch die grosse Baulücke im Kern von Hefenhofen.

7. Sonnenberg

Nördlich des Parkplatzes wurde ein Einzonungsbegehren gestellt. Wäre zur Verdeutlichung der Innerorts-Situation entlang der Hauptstrasse zu begrüssen.

Geruchs-Immissionen wegen des Schweinestalls sind aber möglicherweise problematisch. Durch die Gemeinde ist das letzte Baugesuch Schweinestall zu prüfen (Abstände zu Wohnbauten gemäss FAT-Richtlinien).

Die Mitglieder stärken sich im "Roten Öpfel" am von Rolf Baumgartner offerierten Zvieri. Gratulation zum 30. Geburtstag, und herzlichen Dank!

Für das Protokoll:

Amriswil, 27. Februar 2006

Boris Binzegger