

Auswertung Vorprüfung vom 18.08.2017

Auswertung Vernehmlassung aus Bevölkerung und Parteien 15.04.2017 bis 15.05.2017

Auswertung 2. Vorprüfung vom 29.08.2018

Auswertung 3. Vorprüfung vom 15.12.2021 zu zusätzlichen Fragen an das ARE

Auswertung Vorprüfung vom 18.08.2017

Seite	Stichwort/Kapitel	Thema	Beurteilung / Anpassung	PK/GR
Kommunaler Richtplan				
3	Mindestdichte	Ausführungen in Kap. 2.3.2 des PB bezüglich Mindestdichten sind zu korrigieren und Angaben in Berechnungstabellen sind zu überprüfen	Eine ARE-konforme Flächenzusammenstellung erfolgt	
4/5	Dimensionierung RP-Gebiete	Planungsbericht S. 18: Gesamtfläche der RP-Gebiete wird um 459 m ² vergrößert. Gebiet "Auf dem Berg" wird um 590 m ² reduziert + neues RP-Gebiet in Triboltingen mit 1'372 m ² geplant. In Bilanz resultiert Vergrößerung von 782 m ² . Was stimmt? Die 2'071 m ² zusätzliche Bauzone und 459 / 782 m ² zusätzlichen Richtplangebiete müssten durch Reduktionen der Bauzonen oder Richtplangebieten kompensiert werden.	Richtplangebiete wie bisher führen. Triboltingen S.2.3 streichen	
5	Massnahme S1 Umnutzung	Planungsgrundsätze Massnahme S1 ist zu konkretisieren; Massnahme bezüglich Innenentwicklung festsetzen (Bsp. Gestaltungsplanpflicht)	S1 wurde ergänzt	
5/6	Massnahme S2.1 Russenmoos	Kanton geht bei Richtplangebiet Russenmoos von einer Fläche von 3.22 ha und nicht gemäss Planungsbericht von 3.01 ha aus. Was stimmt? Neuanordnung RP-Gebiet Russenmoos (Erweiterung im Westen) beansprucht zusätzliche Fruchtfolgefleichen (FFF) → umfassende Interessenabwägung vornehmen oder auf die Neuanordnung verzichten	Geprüfte Flächen: Russenmoos 3.22 ha, Berg 0.95 ha → Anordnung bestehend, auf Verlagerung verzichten	
6	Massnahme S2.3; neues RP-Gebiet in Triboltingen	Neuausscheidung RP-Gebiet in Triboltingen macht keinen Sinn, wenn Fläche im Rahmen der Ortsplanungsrevision eingezont werden soll. → Auf das Ausscheiden des neuen RP-Gebiets ist zu verzichten	Verzicht auf Richtplangebiet S2.3, Hauptstrasse Triboltingen	
7	Siedlungsbegrenzungslinien	Am nordwestlichen Ortsausgang Triboltingen wird Siedlungsbegrenzungslinie KRP nicht übernommen → in Richtplan aufnehmen	i.O., korrigiert	
7	Massnahme V2 Betriebs- und Gestaltungskonzept	Anpassung Perimeter: ab etwas östlich Schiffländenstrasse bis ca. westliches Ende der Zone "Dorf- und Kerngebiet"	i.O., korrigiert	
7	Massnahme V2.1 Betriebs- und Gestaltungskonzept	Ein Betriebs- und Gestaltungskonzept kann nur in Aussicht gestellt werden für den Bereich (ca.) Weinbergstrasse bis Kirchstrasse	i.O., korrigiert	
7	Massnahme V3.3 LV Klinglerstrasse	Müsste die Massnahme nicht ab der Hauptstrasse erfolgen?	Ergänzung bis an Hauptstrasse	
7	Massnahme V3.5 LV Rheinroute	Noch kein Konsens mit den Grundeigentümern → entspricht somit Abstimmungsgrad "Zwischenergebnis"	i.O., korrigiert	
7	Historischer Verkehrsweg	Keine Massnahmen zum historischen Verkehrsweg festgelegt. Empfehlung: Massnahmen unter Bezug Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (VIVS) festlegen	Nicht zu empfehlen etwas in RP aufzunehmen.	

Seite	Stichwort/Kapitel	Thema	Beurteilung / Anpassung	PK/GR
7/8	Ackerterrassen	Empfehlung: einzelne besonders ausgeprägte + anschauliche Exemplare in Schutzplan aufnehmen, damit grundeigentümergebunden geschützt	Ist in Massnahmenblatt so vermerkt. SP anderes Planungsinstrument, nicht Gegenstand der Revision.	

Seite	Stichwort/Kapitel	Thema	Beurteilung	PK/GR
Zonenplan				
8	Vergrößerung der Bauzone	Ausscheiden neuer WMZ-Zonen ohne ausgewiesenen Bedarf nur bei flächengleichem Abtausch von <u>unüberbauten</u> Flächen oder bei strategisch zweckmässig gelegenen Flächen im weitgehend überbauten Baugebiet möglich. Wegen Vergrößerung Bauzonen ist Genehmigung der OP-Revision erst nach Inkrafttreten des KRP möglich.	wird zur Kenntnis genommen	
9	WMZ-Zonen	Gesamtfläche der WMZ wird gemäss PB um 1'200 m ² vergrössert. In der Ein-/Auszonungsbilanz resultiert aber eine Vergrößerung von 1'387 m ² .	Eine ARE-konforme Flächenzusammenstellung erfolgt	
9	Auszonung A1	Strassenflächen können nicht ein- oder ausgezont werden. Rechtlich bilden die Strassenflächen einen Teil derjenigen Zone, welcher die Strasse dient. → Auszonung A1 nicht genehmigungsfähig	Eine ARE-konforme Flächenzusammenstellung erfolgt	
9	Umzonungen in/von Strassenflächen (U13 - U18)	Sämtliche Umzonungen einer Strassenfläche in Bauzone und umgekehrt → nicht genehmigungsfähig (Bei diesen Umzonungen handelt es sich nicht um ZPÄ sondern um Zuweisungen von Strassenflächen zu den "Strassen + Wegen innerhalb Bauzonen")	Eine ARE-konforme Flächenzusammenstellung erfolgt	
9	Umzonung W1 (U10 + U13)	RRB Nr. 818 vom 27. Oktober 2015; eingeschossige Wohnzonen am See werden in Kapazitätsberechnung nicht als WMZ-Zonen gezählt. → Umzonungen U10 + U13 sind nicht kapazitätswirksam. Flächen können nicht als Reduktion der WMZ-Fläche gezählt werden.	OK, berücksichtigt	
10	Einzonung Ortseinfahrt Triboltingen (E2)	Erhalt Gebäude + deren Charakter kann sichergestellt werden, indem keine Einzonung erfolgt → keine Einzonung notwendig	Eine Einzonung ist aufgrund der Lage (ausserhalb der Siedlungsbegrenzung und nördlich der Strasse) sowie aufgrund der Kapazität nicht möglich. Besprechung diesbezüglich hat mir ARE stattgefunden. Eine Genehmigung wäre unwahrscheinlich. Zur besseren Nutzung bzw. Erhalt der Gebäude wäre allenfalls die Schutzwürdigkeit der einzelnen Bauten zu prüfen. Geschützte Objekte können in der Landwirtschaftszone besser genutzt werden.	i.O.
10	Einzonung/Umlagerung (E3)	Zuweisung Zufahrtbereich zu Strassenfläche innerhalb Bauzone ist nicht zulässig → Abtausch nicht genehmigungsfähig	Eine Erweiterung der Bauzone (auch wenn es nur 102 m ² betrifft) kann nur genehmigt werden, wenn ein Abtausch erfolgt (gem. Bespr. ARE).	i.O.
10/11	Umzonung öffentliche Anlagen (U9)	In Zone für öffentliche Anlagen ZÖA dürfen nur öffentliche oder dem öffentlichen Interesse dienende Anlagen erstellt werden. Hochbauten sind nur zulässig, wenn sie für Betrieb der Anlage erforderlich sind. In neuer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe sind höhere Gebäude zulässig und Nachweis bez. Erfordernis für Betrieb muss nicht erbracht werden. Lockerung tatsäch-	Zone für öffentliche Anlagen wurden in anderen BauR gestrichen. Zone für Freizeit und Sportanlagen wäre möglich. → Beibehaltung, da es sich um öffentliche Zonen handelt und die Öffentlichkeit jeweils über Projekte entscheidet.	

Seite	Stichwort/Kapitel	Thema	Beurteilung	PK/GR
		lich beabsichtigt? Lockerung in landschaftlich heiklen Gebieten unmittelbar am See nicht angebracht!		
11	Einzonung Seezugang Horn (E1)	Kann akzeptiert werden → Fläche müsste aus kant. Kontingent für öffentliche Zonen gedeckt werden, da nicht durch Auszonung kompensiert wird	-	
11	Umzonung Riedstrasse (U12)	Umzonung U12 (ZöA in Fh): besser Zuweisung zu Landschaftsschutzzone (Ls)? Auch mit Ls kann Sicht zum Seerhein sichergestellt werden → Kompensierung für Einzonung E1 und damit keine Belastung des kant. Kontingents	Kompensation für Nr. 25 Einzonung Horn	i.O.
11	Umzonung Oberwäg (U8)	Umzonung grundsätzlich möglich	Hinweis: Umzonung wird relevant für Kapazität.	i.O.
12	Zone für archäologische Funde	Militärische Anlagen: div. Parz. mit Zone für archäologische Funde überlagern	ergänzt	i.O.
13	Gefahrengebiet K1+2	Wurden Massnahmen zum Hochwasserschutz bei Stauhöhen der mittleren Gefährdung schon geprüft?	Eine Prüfung hat in einem Schutzkonzept zu erfolgen. Die Massnahmen aus der Gefahrenkarte sind im Konzept zu überprüfen.	i.O.
13	Gefahrengebiet K3-6	Aufgeführte tech. Massnahmen bedeuten Ausarbeitung eines Hochwasserschutzprojekts! Wurden best. Durchlässe + Eindolungsstrecken hydraulisch überprüft? Aufgrund Ausführungen eher nicht → von Experten zu beurteilen	Eine Prüfung hat in einem Schutzkonzept zu erfolgen. Die Massnahmen aus der Gefahrenkarte sind im Konzept zu überprüfen.	i.O.
13	Gefahrengebiet K8	Aufgeführte tech. Massnahmen bedeuten Ausarbeitung eines Hochwasserschutzprojekts! → sind Massnahmen realistisch umsetzbar?	Eine Prüfung hat in einem Schutzkonzept zu erfolgen. Die Massnahmen aus der Gefahrenkarte sind im Konzept zu überprüfen.	i.O.
14	Gefahrengebiet K10+11	Sind aufgezeigte Massnahmen umsetzbar und wurden sie schon überprüft?	Eine Prüfung hat in einem Schutzkonzept zu erfolgen. Die Massnahmen aus der Gefahrenkarte sind im Konzept zu überprüfen.	i.O.
14	Lärm	Arbeitszone (Empfindlichkeitsstufe ES IV) grenzt an ES II (W3 und W2c) an → lärmschutztechnische Beschneidung der Arbeitszone (Zwischen zwei angrenzenden Zonen sollte nur eine ES sein!)	Es gilt der Bestand; Dosi grenzt nur an W3; Umzonung der Parzellen 28, 31, 173 und 34 (evtl. zusätzlich 32, 33, 1574 und 1354)	i.O.
14	Wald	Anpassungen von drei AWB-Linien notwendig	Hinfällig aufgrund statischer Waldgrenzen	i.O.
15	Wald	Waldflächen sind allgemein zu überprüfen + entsprechend der amtlichen Vermessung anzupassen! (Waldstrassen sind als Waldareal auszuweisen)	korrigiert	i.O.
15	Gewässer	Gewässerkataster im ZP + RP nicht vollständig (eingedolte Bäche). Empfehlung: eingedolte Fliessgewässer im Plan blau, dick gestrichelt darstellen	Eingedolte Bäche sind derzeit in AV-Daten nicht oder lückenhaft erfasst. In Plänen ergänzt.	i.O.
16	Natur- und Heimatschutz	Als Folge des geplanten Abbruchs der bemerkenswerten Pionierbauten der Thurgauer Nachkriegsmoderne, werden sie in Zone SAW ersatzlos gestrichen. Prüfwert: parkähnliches Gelände um / zwischen Villen Meisenberg und Lilienberg mit Umgebungsschutzzone zu überlagern. → Würdigung der Unterscheidung Da und Db als sinnvoll.	Gestaltungsplan wurde überarbeitet und die Anliegen sind genügend berücksichtigt	i.O.
16	Kant. Zonenkatalog	Zuweisung zum kant. Zonenkatalog fehlt → ist zu erstellen	Ergänzung im PB	

Seite	Stichwort/Kapitel	Thema	Beurteilung	PK/GR
Baureglement				
17	Art. 3 Abs. 3 Zuständigkeiten	Bauverwalter ist keine "Behörde" im Sinne von § 4 Abs. 4 PBG Auflistung von Punkten, die nicht (auch nicht an eine Behörde) delegiert werden können! → nur Zuständigkeit betreffend Baubewilligungsverfahren + Baupolizei können delegiert werden! Behörde (BauKo) setzt gesetzliche Grundlage in Gemeindeordnung voraus	streichen	i.O.
17	Masstabelle	Bezeichnungen der Bauzonen auf ZP, Masstabelle und Bericht sind widersprüchlich (Bsp. Arbeitszone A bzw. Arbeitszone Gewerbe)	korrigiert	i.O.
17	Masstabelle Fussnote 1	Eindeutig? Kann Bonus auch bei Hauptbauten "verbaut" werden oder ausschliesslich beim Bau von Klein- und Anbauten? → Bestimmung zu präzisieren	zusammen mit Skizzen Anhang definiert (in Tägerwilen genehmigt)	i.O.
17	Masstabelle Fussnote 2	Anstatt "anwendbar" → "bebaubar"	korrigiert	i.O.
17	Masstabelle Fussnote 3	Empfehlung: auf Art. 6 Abs. 3 verweisen	ergänzt	i.O.
18	Masstabelle Fussnote 6	Bei Aufhebung GP Wolfsberg müssen Höchst- und Mindestmasse im Sinne von § 12 aPBG geregelt werden. Lediglich auf GP verwiesen ist nicht zulässig! → Höchst- und Mindestmasse sind zu regeln Nicht ersichtlich, warum SAW nicht wie bis anhin mit GP-Pflicht überlagert wird	GP Wolfsberg wurde mit Beschluss DBU Nr. 30 vom 5.7.17 genehmigt. Masse sind im BauR ergänzt.	i.O.
18	Wohnzone Art. 6 Abs. 2	Was ist mit "Aufstellen von Gegenständen" gemeint? Empfehlung: Wortlaut präzisieren, mindestens Erläuterung im Planungsbericht Was Baubewilligungspflicht unterliegt, ergibt sich aus Art. 22 RPG i.V.m. den §§ 98 ff. PBG → Bestimmung nicht genehmigungsfähig	lit b 'Gegenständen aller Art' umschreiben, im PB ergänzen lit c. streichen	i.O.
18	Wohnzone Art. 6 Abs. 3	Bestimmung sprachlich nicht korrekt	ergänzt	i.O.
18	Wohnzone Art. 6 Abs. 5	Begriff "Hauptbaute" veraltet. Zulässig wäre: Bauten, die keine Klein- und Anbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind	→ im Regio Ober-/MittelTG so genehmigt!	i.O.
18	WA Möbelfabrik Art. 8 Abs. 1	Was bedeutet "nicht <i>wesentlich</i> verändert"? → Präzisierung erforderlich!	Die Geschosszahl kann nicht verändert werden, daher streichen; Empfehlung 'durch bauliche Massnahmen' streichen	i.O.
19	WA Möbelfabrik Art. 8 Abs. 2	Begriff "Bruttogeschossfläche" veraltet → Fehler ist zu korrigieren	ersetzt durch Hauptnutzfläche	i.O.
19	WA Möbelfabrik Art. 8 Abs. 3	Bestimmung ist unklar, da neu gemäss Regelbauweise eine Baumassenziffer eingeführt wird → Bestimmung ergibt keinen Sinn	Absatz streichen	i.O.
19	WA Möbelfabrik Art. 8 Abs. 5	Begriff "Bruttogeschossfläche" veraltet → Fehler ist zu korrigieren	ersetzt durch Hauptnutzfläche	i.O.
19	Dorfzonen Da und Db Art. 9 Abs. 2	Gemäss § 6 Abs. 2 PBV haben sich Bauten sorgfältig einzuordnen → Hervorhebung einzelner Merkmale ist nicht zulässig!	streichen	i.O.

Seite	Stichwort/Kapitel	Thema	Beurteilung	PK/GR
19	Dorfzonen Da und Db Art. 9 Abs. 5	Begriff "Hauptbaute" veraltet. Zulässig wäre: Bauten, die keine Klein- und Anbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind	→ im Regio Ober-/MittelTG so genehmigt!	i.O.
19	Dorfzonen Da und Db Art. 9 Abs. 6	Begriff "Nebenbaute" gibt's nicht → Begriffe übergeordnetes Recht verwenden "Dorfkernzone" gibt es nicht → ist anzupassen Klein- und Anbauten dürfen 3.50 m Fassadenhöhe nicht überschreiten → Regelung "...nur <i>ingeschossige</i> ..." überflüssig bzw. zu streichen Aufgrund vorliegender Bestimmung: weshalb keine GP-Pflicht?	Nebenbaute durch Kleinbaute ersetzt Dorfkernzone = neu Dorfzone Da GP Pflicht in Zonenplan → in ZP ergänzen	i.O.
19	Arbeitszone Art. 10 Abs. 2	Begriff "Bruttogeschossfläche" veraltet → Fehler ist zu korrigieren	Gesamtgeschossfläche durch 'gesamten Geschossfläche (Haupt- und Nebennutzflächen)' ersetzt	i.O.
20	Ausbildungszentrum Wolfsberg SAW	Absatz 2alt: "Erhebliche bauliche Eingriffe, insbesondere Neu- und Anbauten, sind nur auf Grund eines Gestaltungsplans zulässig" wird gestrichen heikles Gebiet + rechtsgültiger GP besteht → mit GP-Pflicht überlagern	<i>Erhebliche bauliche Eingriffe, insbesondere Neu- und Anbauten, sind nur auf Grund eines Gestaltungsplans zulässig</i> wieder aufnehmen GP Pflicht in Zonenplan → in ZP ergänzen	i.O.
20	Villa Ulmberg SVU Art. 13 Abs. 1	Erster Satz: fälschlicherweise "VU" statt "SVU"	korrigiert	i.O.
20	Villa Ulmberg SVU Art. 13 Abs. 3	Formulierung setzt voraus, dass Zone mit GP-Pflicht überlagert ist → Überlagerung ist vorzunehmen "Berücksichtigung" der Landschaft → schwache Eingliederungspflicht Empfehlung: gute Einpassung in die Landschaft oder Umgebung verlangen	GP-Pflicht in Zonenplan → in ZP ergänzen Ergänzung des 2. Satzes	i.O.
20	Gefahrenzone Art. 20 Abs. 1	Abweichung des Wortlauts PBG + PBV → nicht genehmigungsfähig	Abs. 1 ergänzt (gem. Regio Ober-/MittelTG)	i.O.
20	Gefahrenzone Art. 20 Abs. 4	Bestimmung nicht übergeordnet geregelt + nicht verständlich (" <i>nach Möglichkeit</i> "?) → Bestimmung ist integral zu streichen! (Leitfaden ist massgebend)	Abs. 4 gestrichen	i.O.
20	Bauvorschriften	Zu prüfen, ob allgemeiner Artikel im BauR aufgenommen werden könnte (Bsp: Artikel Qualitätssicherung aus Musterreglement Regio Frauenfeld)	Der Artikel des BauR Regio Frauenfeld (fakultative Bestimmung) ist zahllos und wird nicht zur Übernahme empfohlen.	i.O.
20	Grenzabstände Art. 21 Abs. 5	Empfehlung: Absatz 5 mit Blick auf Innere Verdichtung zu streichen	der Empfehlung kann aufgrund der bisherigen Attikaregelung und der Rechtssicherheit nicht nachgekommen werden.	i.O.
21	Gebäudeabstände Art. 22	Bestimmung ist unklar: nicht mit Messweise Gebäudelänge vereinbar und nicht klar, ob Bereich zwischen Häusern (zwischen 3.90 m und 0.1 m) für Gebäudelänge ebenfalls dazu zu zählen ist → nicht genehmigungsfähig	'Eine weitere Reduktion des Gebäudeabstandes kann nur innerhalb der zulässigen Gebäudelänge beider Bauten gestattet werden. Die Gebäudelänge gemäss Masstabelle darf nicht überschritten werden.' Diese Formulierung wurde im Regio BauR Frauenfeld genehmigt.	i.O.
21	Parkierung Fahrzeuge Art. 23 Abs. 2	Formulierung aufweichen → "Der Parkierungsbedarf für andere Bauten wird vom GR <i>unter Berücksichtigung</i> der jeweils gültigen VSS Norm festgelegt"	... ist <i>unter Berücksichtigung</i> der jeweils gültigen VSS Norm (SN 640 281) zu bestimmen. (genehmigt gem. BauR Ober-/MittelTG)	i.O.
21	Parkierung Fahrzeuge Art. 23 Abs. 6	Zweckbindung der Abgaben ist im Reglement und nicht im BauR zu regeln (§ 89 Abs. 3 PBG) → Pflicht zur Ersatzabgabe ergibt sich bereits aus § 89 Abs. 1 PBG	streichen	i.O.

Seite	Stichwort/Kapitel	Thema	Beurteilung	PK/GR
21	Parkierung Fahrzeuge Art. 23 Abs. 7	reine Wiederholung von § 89 Abs. 2 PBG → ist zu streichen	streichen	i.O.
21	Grundstückszufahrten Art. 24	Siehe Bemerkungen zu Art. 23 Abs. 2 (Parkierung Fahrzeuge)	korrigiert	i.O.
21	Nebennutzflächen Art. 30 Abs. 1	Fraglich, ob 5 % der Bestimmung von § 83 PBG und § 42 PBV gerecht werden → ist im Einzelfall zu prüfen Begriff "Wohnfläche" ist unklar → ist zu präzisieren	beibehalten, Wohnfläche durch Hauptnutzfläche der Wohnung ersetzt.	i.O.
21	Reklameanlagen Art. 31	Bestimmung ist mit aller Wahrscheinlichkeit nicht mit Art. 27 BV kompatibel → ist zu streichen	streichen	i.O.
21/ 22	Gesamtwirkung Art. 32	Empfehlung: Bestimmung wie folgt zu ergänzen <i>Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dabei sind insbesondere zu beachten:</i> a) die bestehende Bebauung b) Stellung, Form und Proportionen der Baukörper c) die Gliederung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden d) die Dachform, Art und Grösse der Dachaufbauten, das Bedachungsmaterial, die Anordnung von Antennen und Reklamen e) die Art des Aussenwohnbereichs (Balkon, Loggia, Laubengang) f) die topographische Einbettung g) der Umgang mit dem Siedlungsrand	Sowohl im BauR Regio Frauenfeld wie auch im Ober-/MittelTG genehmigt. Ergänzungen sind zwar ehrenwert, aber viel zu detailliert.	i.O.
22	Grundsatz Art. 34 Abs. 1	Nicht genehmigungsfähig → Aufgrund der Bestimmung von Art. 32 kann Bestimmung gestrichen werden, ohne dass etwas verloren geht	in BauR Ober-/MittelTG genehmigt; eine Streichung wäre möglich	i.O.
22	Grundsatz Art. 34 Abs. 2	Zu unbestimmt → im BauR ist zu regeln, in welchen Fällen die Gemeinde ein Fachgremium bezieht	BauR Regio Frauenfeld genehmigt: <i>'Bei Projekten, die aufgrund des Ortsbildes besondere Anforderungen zu erfüllen haben, kann der Gemeinderat ein Fachgremium beziehen.'</i>	i.O.
22	Zusätzl. Gestaltungsvorschriften Dorfzonen Art. 35 Abs. 2	Zweiter Satz: Ausnahmebestimmung nicht genehmigungsfähig, da unklar welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit Abweichung genehmigt werden kann.	streichen. Evtl. ergänzen mit 'in der Regel'	i.O.
22	Zusätzl. Gestaltungsvorschriften Dorfzonen Art. 35 Abs. 5	"Ausnahmsweise" kann nicht genehmigt werden, da mögliche Ausnahmen vom kommunalen Recht in § 92 PBG abschliessend erwähnt sind.	streichen	i.O.
22	Art. 36 + 37	Zu prüfen, ob Gesamtlänge einzelner Dachaufbauten (nebst Regelung 1/4 bzw. 1/3) noch mit Maximallänge von 2.0 bzw. 2.5 m gesichert werden soll.	keine Ergänzung, da zusammen mit der Wandstärken kaum noch vernünftige Innenbreite gewährleistet werden kann.	i.O.

Auswertung Vernehmlassung aus Bevölkerung und Parteien

Antragsteller	Parz.	Stichwort	Thema	Beurteilung / Anpassung
StwE K. Ammann und Mitunterzeichner Reichenauweg 1	1038, 1039, 1040	RP	Richtplangebiet Russenmoos. Es wird davon ausgegangen, dass dieses Gebiet der Bauzone zu gewiesen sei	Der RP ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument. Das Russenmoos wurde seit jeher als RP-Gebiet geführt. Eine Zuweisung zur Bauzone ist indessen nicht erfolgt. Gemäss KRP hat die Gemeinde Ermatingen Anspruch auf die bestehenden Richtplangebiete. Eine allfällige Einzonung kann nur erfolgen, wenn der Bedarf an zusätzlichen Bauzonenflächen nachgewiesen ist. Wäre dem so, wäre eine Anpassung des Zonenplans nach dem Verfahren gemäss PBG zwingend. Nach Praxis des Kantons TG besteht für die Grundeigentümer keine Sicherheit, dass das Richtplangebiet einer Bauzone zugewiesen wird. Richtplangebiete können örtlich auch verschoben werden. Der Antrag bezieht sich auf den RP, für welcher das Einwendungsverfahren gilt.
Barramundi AG Wydenmöslistr. 20, 8280 Kreuzlingen	113		Nutzung der Parzelle als Wohnraum. Frage, ob die Parz. 113 und 114 nicht der Dorfzone zugewiesen werden müsste. Eine Umzonung von Fh in D innerhalb der Bauzone würde die Bilanz der Gemeinde nicht negativ beeinflussen.	Eine Zuweisung zur D würde einen Abtausch erfordern, da Fh und D nicht gleich zu werten sind, obwohl beides BZ. Ebenfalls sind die Kapazitäten der Bauzone zu tief, dass eine Umzonung erfolgen könnte. Die Planungskommission und der GR sind sich einig, dass an dieser Lage keine bewohnten Gebäude zulässig sein sollen. Damit eine etwas bessere Nutzung des Seeanstosses möglich ist, wir eine Vorgartenzone VG eingeführt. → Prüfung durch ARE erfolgt (siehe Auswertung VP2)t
Ch. + H. Bodmer Bannhaldr. 49, 8500 Frauenfeld Erben R. + M. Bühler 8400 Winterthur H. Müller-Bodmer Poststrasse 15c 8272 Ermatingen vert. RA M. Gessner	658, 659 657 660	ZP, BauR	Zufahrten zu den Parzellen der W1 zuweisen. Baulinienplan 1984 weist eine andere Abgrenzung als der ZP auf. Dies ist zu prüfen. Art. 14 Abs. 4 zur Fh kann nicht akzeptiert werden. Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen. Bisherige Formulierung BauR (aufgelockerte Bepflanzung).	Zuweisung einer untergeordneten Hauszufahrt Zufahrt ist nicht zwingend. Eine Zufahrt kann auch über Fh erfolgen. Die Abgrenzung der Zonenfläche ist bereits mit dem Zonenplan 2002 rechtskräftig geworden. Die W1 lässt genügend Spielraum für eine sehr gute Nutzung innerhalb der Bauzone. Eine Bereinigung ist lediglich bei Parz. 660 sinnvoll, damit das Gebäude in der Bauzone liegt. Die Die erst kürzlich erstellte Garage auf Parz. 662 liegt teilweise innerhalb der Fh. Ob bewusst oder unbewusst, entsteht dadurch bereits ein massgeblicher Vorteil, welcher nicht noch durch zusätzliche Ausdehnung der W1 rehabilitiert werden soll. Das öffentliche Interesse an der Seesicht wird von der PK und dem GR als sehr hoch gewichtet. Dieses Interesse wird auch gestützt, dass ein freier Seezugang im RPG postuliert wird. Das Privileg der Grundeigentümer – ihren privaten Badeplatz und/oder Wohnhaus direkt am See zu haben - darf nicht zu einer wesentlichen Einschränkung der Öffentlichkeit führen.
Ch. Rutishauser 20200 Cypress Ranch Road USA 94552 Castro Val vert. RA M. Gessner	662	ZP	Zonengrenzen W1 Bättelchuchi Gesamte Fh in W1	Eine Umzonung der gesamten Parzelle in W1 würde den Uferschutz unterlaufen und weitere Bauten ermöglichen. In diesem sehr sensiblen Gebiet ist dies nicht erwünscht und nicht genehmigungsfähig. Die erst kürzlich erstellte Garage auf Parz. 662 liegt teilweise innerhalb der Fh. Ob bewusst oder unbewusst, entsteht dadurch bereits ein massgeblicher Vorteil, welcher nicht noch durch zusätzliche Ausdehnung der W1 rehabilitiert werden soll.
M.A. Holy Westerfeldstrasse 2 8272 Ermatingen	1	BauR	Art. 14, Abs. 4 BauR ist zu streichen	Streichung würde bedeuten, dass durch hohe Pflanzungen der Seeblick verhindert werden könnte. Das öffentliche Interesse an einem guten Blick zum See wird von der PK und dem GR als sehr hoch gewichtet. Dieses Interesse wird auch gestützt, dass ein freier Seezugang im RPG postuliert wird. Das Privileg der Grundeigentümer – ihren privaten Badeplatz und/oder

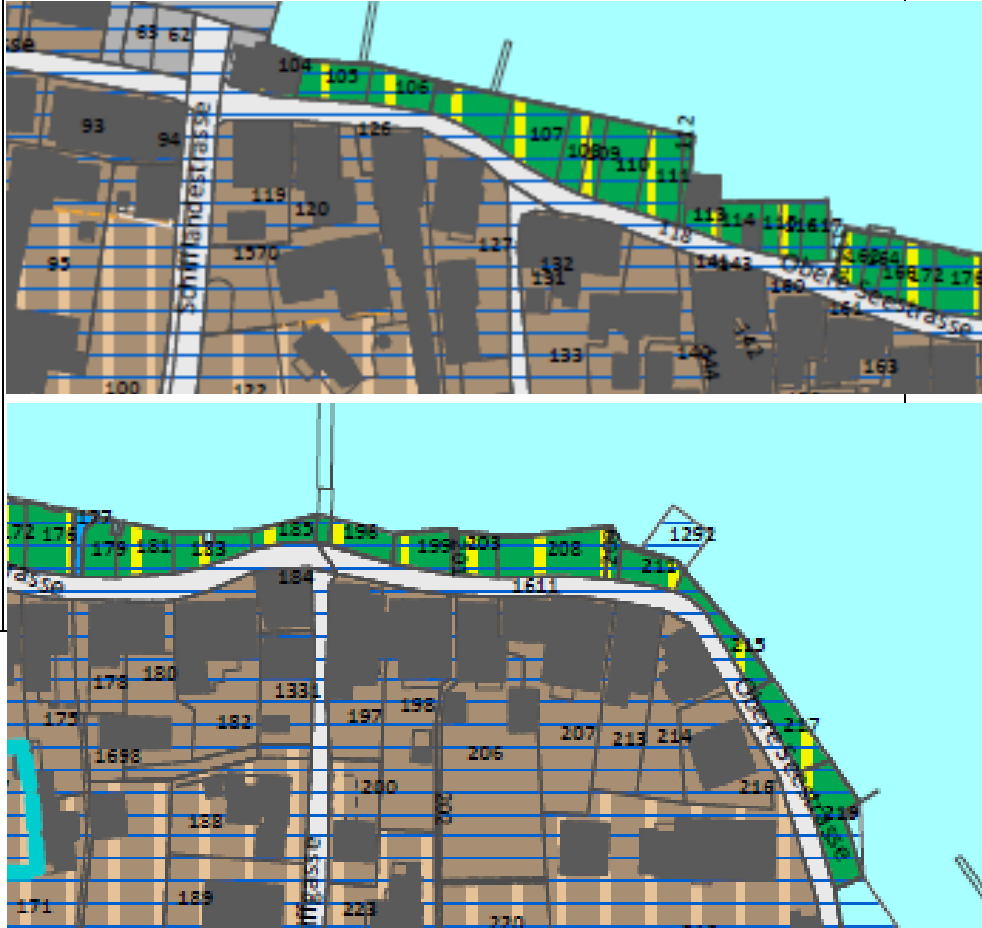
Antragsteller	Parz.	Stichwort	Thema	Beurteilung / Anpassung
				Wohnhaus direkt am See zu haben - darf nicht zu einer wesentlichen Einschränkung der Öffentlichkeit führen.
J. + M. Burgener Quellenstrasse 9, 8272 Ermatingen	1522, und div.		Parz. 802, 1440, 812, 1522 und 1841 sind der W2b zu zuordnen.	Die Parzellen sind überbaut mit EFH. Können also gut der W2b zugewiesen werden.
A. Bach, M. Cebulla Keberlistrasse 43 8273 Triboltingen		ZP	Erkenntnisse aus früheren Gesprächen/Verhandlungen wurden nicht aufgenommen. GP-Pflicht im Zonenplan festlegen. Anregung für ein Gespräch	prüfen; was wurde jeweils verhandelt?
Erben H. Geiger-Geiger Unt. Seestrassen 37 8272 Ermatingen	1130, 1131, 1132, 711	RP, BauR	Fussweg V3.4 ist zu streichen Siedlungsbegrenzung kommunal bei 711 anordnen Keine Aufteilung Da/Db; keine BMZ in Db; Nachteil für ebenerdige Parkierung in Seenähe da unterirdisch kaum Möglichkeit besteht. Beibehaltung GA 3.0 m beibehalten. Gefahrenzone auf 978 ist zu entfernen	Der Antrag bezieht sich auf den RP, für welcher das Einwendungsverfahren gilt. Auf die kommunalen Siedlungsbegrenzungslinien wird verzichtet. Eine Erweiterung des Baugebiets bis zu Parz. 711 ist derzeit aufgrund der Auslastung der bestehenden Bauzone nicht möglich. Die Aufteilung bringt wesentlich grössere Freiheiten an Orten, wo eine Neubebauung möglich wäre. Ein zusätzliches beschränkendes Mass wie die BMZ ist zu empfehlen, da die Gebiete noch wenig überbaut sind. Der bisheriger GA von 3 m wird beibehalten (Korrektur von 4 auf 3 m) Die Gefahrenkarte kann nur abgeändert werden, wenn der Nachweis erbracht würde, dass die Gefahr nicht besteht oder durch Massnahmen behoben wurde.
B. Geiger Paradisstrasse 24 9402 Mörschwil	676	ZP	Umzonung von W1S in W1; Es wurden bereits Perimeterbeiträge entrichtet. BMZ viel zu tief Grundstück muss sinnvoll überbaut werden können.	Die Zonierung bleibt bestehen, es ändert lediglich die Bezeichnung. In der W1 ist die reduzierte Nutzung gewollt und eine höhere Nutzungsdichte würde den Anliegen des Uferschutzes widersprechen.
V. + P. Hausammann Quellenstrasse 6 8272 Ermatingen R. und I. Keller Quellenstrasse 6 8272 Ermatingen W. und B. Oswald Lilienbergweg 7 8272 Ermatingen A. und T. Werder Quellenstrasse 2 8272 Ermatingen	Div	ZP Blauort	Wesentliche Veränderung wenn W2c eingeführt wird. Beibehaltung heutiger Möglichkeiten. Vergleich von AZ und BMZ schwierig. Lage im landschaftlich schützenswertem Gebiet. Parz. 813, 1841, 800, 794, 1795 W2 b zuweisen keine 10.5 m und 30 m langen Bauten	In der W2c wird eine leicht höhere BMZ und um 5 m grössere Gebäudelänge eingeführt. Für die Aussicht und Wahrnehmbarkeit entscheidend sind die Höhenmasse, welche gleich bleiben. MFH waren auch schon in der W2 möglich. Es ist der Auftrag des RPG an die Gemeinden ihr Bauland möglichst gut zu nutzen. Dieses öffentliche Interesse ist höher zu gewichten, als der individuelle Aussichtsschutz. Die Parzellen 800, 802, 1440, 812, 1522 und 1841 werden der W2b zugewiesen, da sie bereits bebaut sind. Die Parzellen 794, 813 und 1795 werden in der W2c belassen
P. und P. Herzog Kehlhofstrasse 3	641	ZP; BauR	Einführung der BMZ und Erhöhung GA auf 4.0 m ungerechtfertigt (bez. Parz. 641, Schloss	Für das gesamte Grundstück gelten Wald-, Gewässer- und Strassenabstände; Grenzabstände kommen gar nicht zum Tragen. Die der Db zugeordneten Grundstücke sind weitgehend noch

Antragsteller	Parz.	Stichwort	Thema	Beurteilung / Anpassung
8272 Ermatingen			Hard)	unbebaut. Für das Gebiet gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Mit dem Gestaltungsplan sind Abweichungen zur Regelbauweise möglich, sofern dadurch ein besseres Siedlungsergebnis erzielt wird.
H.P. Ilg Holzbau Fruthwilerstrasse 17 8272 Ermatingen	635	ZP	Umzonung Gebäude Assek 148 auf Parz. 635 von WA 2 in D oder W3. Damit Ausbau DG möglich ist.	Ein Ausbau des DG's ist mit Einführung der BMZ möglich, da nur das Volumen massgebend ist. Eine Zuweisung zur Da ist aufgrund der Nachbarliegenschaft (Parz. 634, identisches Gebäude) sinnvoll.
P. Meyer, J. Schilling Rebenstrasse 6 8272 Ermatingen	1444, 1445, 1446	Weg Blauort	Wie wird die Abtretung der Wegparzellen geregelt (Preis). GE erwarten ein gutes Angebot, da die Wegparzellen bisher durch GE gepflegt wurden.	Abtretung Angelegenheit der Gemeinde. Den Grundeigentümern wurde von der Gemeinde ein Vorschlag unterbreitet.
F. Plüer-Feierabend Hauptstrasse 74 8273 Triboltingen	3202	ZP	Abgelehnter Antrag wird im Vergleich zu positivem Antrag Parz. 3022 nicht verstanden. Es wird eine Gleichbehandlung erwartet und auf ein Rückkommen auf den Entscheid.	Die Einzonung (Parz. 3022) ist nicht genehmigungsfähig, da die Auslastung der Gemeinde zu gering ist. Sie wäre dann möglich, wenn eine Fläche abgetauscht werden könnte. Der Kanton vertritt aber die Meinung, dass der Bestand auch in der Lw gesichert ist. Eine Ausdehnung der Bauzone in Triboltingen ist aufgrund der grossen Potenziale nicht zweckmässig.
W. Reusser Hauptstrasse 43 8273 Triboltingen			Betriebsentwicklung, Umzonung Ls in Lw	Wortlaut Ls gemäss PBV, Gemeinde kann diese nicht ändern. In der Ls kann Landwirtschaft uneingeschränkt betrieben werden.
René Singer Poststrasse 5 8272 Ermatingen	Div.	ZP, BauR	Pos. 1. Pufferzone/Oe Ried Pos. 2. Stedi/Radweg Pos. 3. Digitale Daten Freihaltezone Definition Anlage	Umzonungsfläche Oe zu Ls/Fh im Osten und Westen als Parkplatzflächen mit zusätzlicher Infrastruktur anordnen und bewirtschaften. ???? Es werden bis auf weiteres nur die Papierpläne rechtskräftig sein. Die digitalen Daten sind erst dann 'vertrauenswürdig' wenn die Ortsplanung abgeschlossen ist. SP/SNP sind andere Planungsinstrumente als der Zonenplan. Eine Zone Kulturobjekte gibt es nicht. Sowohl das ThurGIS wie auch das WebGIS sollten die identischen Daten haben. → Mit R. Singer ist die Eingabe an einer Besprechung zu erledigen!
K. Strub Hauptstrasse 43 8272 Ermatingen		RP	. Ergänzung zu PB und Massnahme V2	Ergänzungen im PB können übernommen werden. Die Ergänzung der Massnahme V2 von Ortseingang zu Ortseingang sowie 'Festsetzung' widerspricht VP-Ergebnis
V. Ullrich und Diverse Triboltingen		RP ZP BauR	. ungenügende Infrastruktur (Laden, Arzt, Bus) . Dorfentwicklung (Naturtourismus, Familien-Angebote) . Kapelle mit Grünraum erhalten, GP-Pflicht . Einführung Db wird abgelehnt	Die Anliegen betreffen insbesondere Angebote. Die raumplanerischen Voraussetzungen hierfür sind vorhanden. Die Parz. 3451, 3365, 3078 und die Teilparzelle 3079 werden mit einer GP-Pflicht belegt. Mit der GP-Pflicht wird sichergestellt, dass eine gute Einordnung und verträgliche Nutzung möglich ist.
M. van Woudenberg		BauR	. BMZ zu gering für konkretes Projekt, BMZ nicht IVHB konform. .13.5 m Fassadenhöhe zu gering	. Konkretes Projekt müsste begutachtet werden. IVHB sieht auch BMZ vor, Ermatingen ist keine Ausnahme. . 13.50 m inkl. Attika ergibt 4 Etagen à 3.20 m + 0.70 UG → alles andere als gering!!

Antragsteller	Parz.	Stichwort	Thema	Beurteilung / Anpassung
			<ul style="list-style-type: none"> . Einschränkung 3.50 Traufe-First . GA von 8.0 m (W3) bei Attika . Grosser GA bei Hangneigung . Reduktion Parkplätze 1PP unter 3.5-Zi . Ladestationen auch für Bikes . Bedeutung Ausbaustandard für Spielplätze . Reduktion der Grösse DFF 	<ul style="list-style-type: none"> . Da unterschiedliche Messpunkte muss die Differenz zwischen First und Traufe geregelt sein, da die Dachhöhe ansonsten vom zufälligen Gelände Verlauf bestimmt wird. . Zusätzliche GA-Vergrößerung aufgrund Nachbarschutz durch PK gewollt, da Attika nur noch einseitig zurückspringen muss. . Übernahme aus best. BauR, also nicht neu. . PP-Anzahl aufgrund erhöhtem Mobilitätsbedarf in Ermatingen und Erfahrungswerten. . Freiwillig, keine Vorschrift 8Bikes werden an normale Steckdose angeschlossen . Je nach Wohnungstyp bestehen verschiedene Ansprüche an Spiel- und Freizeitflächen . Grösse DFF ist nur in Da geregelt. PK und GR haben bewusst ein geringes Mass gewählt. → Für die Umsetzung des Bauvorhabens ist der Zeitpunkt entscheidend. Altes wie auch neues BauR haben ihre Vor- und Nachteile, wobei das neue BauR grössere Spielräume zulässt.
FDP Ermatingen		RP	<ul style="list-style-type: none"> . Siedlungsbegrenzungslinien kantonalkommunale streichen . Parkplätze flächendeckend bewirtschaften . Verzicht auf Tempo30 . Vernetzungs- und Ausbreitungshindernisse streichen . Öffentliche Fusswege zuerst mit Grundeigentümer absprechen . Genügend RP-Gebiete zur Verfügung stellen 	<ul style="list-style-type: none"> . Kommunale Siedlungsbegrenzungslinien werden gestrichen. Kantonale sind als Hinweis sinnvoll, da im KRP definiert. . In RP-Massnahmen erfüllt . In RP-Massnahmen ist nur die Prüfung von T30 gefordert. Eine Umsetzung ist damit noch nicht gefordert. . Ausbreitungshindernisse sind gem. KRP abgebildet. Die Vernetzungskorridore entsprechen im KRP der Kategorie Vorrang Landschaft nur eben sehr rudimentärer. Die Bedeutung ist gering aber sinnvoll. . Grundsätzlich soll ein gut angelegtes Fusswegnetz die Attraktivität fördern. RP ist Strategieinstrument und klein Wunschkonzert der Grundeigentümer. Die Gemeinde hat eine Umfrage gemacht. Diese zeigt, dass das Wachstum nicht zu schnell erfolgen soll (jährlich ca. 0.5 bis 1%) mit dem künftigen KRP wird vom Kanton genau festgelegt, welche Gemeinde wie viel Wachstum bzw. Richtplanfläche erhält.
		ZP	<ul style="list-style-type: none"> . Gefahrenzonen . Gebiete, wo Flachdächer untersagt sind . Benachteiligung Giebedächer bei BMZ . W2b und W2c zusammenlegen . Grundstücke zwischen Westerfeldstrasse und Bahnlinie W2b zuweisen. . Bahnhofplatz und Vorplatz Post in Oe umzo- 	<ul style="list-style-type: none"> . Die Gefahrenzone basiert auf den Gefahrenkarten. Die Gemeinden haben diese zur Vernehmlassung ca. 2013 erhalten. Die Gefahrenkarten sind im Zonenplan abzubilden. Sollten die bestehenden Karten abgeändert werden, müssen die Gefahren genau geprüft werden und danach ein Antrag auf Änderung gestellt werden. Eine Änderung der Gefahrenkarte wird vermutlich aber nur in einem Turnus von 1 bis 2 Jahren erfolgen. Eine Unterteilung ist nur für die Restgefährdung möglich. Wir können die Kritik verstehen. Für die gesamte Da und Db sind Schrägdächer vorgeschrieben. in übrigen Zonen ein Flachdachverbot zu definieren, müsste schon sehr gute Begründungen 'erfunden' werden. Diese Kritik ist nicht nachvollziehbar. Die BMZ ist durch die IVHB definiert. Der Unterschied liegt in der Gebäudelänge und der Art der Bebauung. Die PK und der GR haben beschlossen, dass in der W2b keine MFH zulässig sein sollen. . Die Umzonung wurde gemäss Liste Begehren beurteilt und einstimmig abgelehnt. . Bahnhofplatz und PP vor Post gehören zum Bahnareal. Eine Veränderung/Neunutzung er-

Antragsteller	Parz.	Stichwort	Thema	Beurteilung / Anpassung
			nen zur Sicherung der Parkplätze . keine BMZ und GA von 3.0 m in Db . Art. 27 Containerplätze streichen . Art. 6 Mass ab Strassenniveau . Umlagerung von 3177 zu 3201	fordert eine Umzonung. PP sind also soweit gesichert. . Ein zusätzliches beschränkendes Mass wie die BMZ ist zu empfehlen, da die Gebiete noch wenig überbaut sind. Auch der Grenzabstand entspricht mit 4.0 m den üblichen Grösse anderer Gemeinden. . Es sind beide Möglichkeiten offen; Ansonsten gilt der wenig aussagende § 91 PBG. . Sinnvolle Ergänzung . Umlagerung wäre möglich, aber kaum sinnvoll, da die 3201 ebenfalls mit Gefährdung aufweist. Zudem bestehen Gartenanlagen auf 3177, welche nicht der Lw zugewiesen werden können.
		weiteres	. Erwerb PP-Flächen Bahnhof . Übernahme Postgebäude	. Nicht Gegenstand der Revision
Hasler. Leu. Casanova RA	3340		Betrifft Abweisung Baugesuch in Triboltingen Einführung einer Mindestnutzung?	. Nicht Gegenstand der Revision

Auswertung 2. Vorprüfung vom 29.08.2018**Beratung PK vom 30.10.2018, Protokoll**

Stichwort/Kapitel	Thema	Beurteilung	PK/GR
Umzonung U 22 Vorgartenzone	<p>Das BLN-Gebiet Nr. 1411 Untersee-Hochrhein zeichnet sich im Umfeld von Ermatingen durch eine weite offene Seelandschaft am Fusse des 700 Meter über Meer aufragenden Seerückens mit Blick auf die Insel Reichenau aus.</p> <p>Gemäss ISOS liegen die von der Zonenplanänderung Nr. U22 betroffenen Vorgärten unmittelbar vor dem Gebiet Nr. 2 Stad mit dem Erhaltungsziel A in der Umgebungszone (I). Die Umgebungszone ist für das Ortsbild von besonderer Bedeutung. Das Ziel ist es, in dieser Zone die Beschaffenheit als Kulturland oder Freiraum zu erhalten und die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten zu bewahren sowie störende Veränderungen zu beseitigen.</p> <p>Weiter ist darauf hinzuweisen, dass sich die Parzellen nördlich der oberen Seestrasse grossmehrheitlich im Gewässerraum befinden. Dieser beträgt gemäss Art. 41b Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) für stehende Gewässer minimal 15 Meter. Der Gewässerraum darf nur extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden. Gemäss Art. 41c GSchV dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden.</p> <p>Eine Umzonung von der Freihaltezone in eine Vorgartenzone würde aufgrund der Gestaltungs- und Bewirtschaftungseinschränkungen der GSchV keine neuen Nutzungsmöglichkeiten mit sich bringen. Die rechtmässig erstellten und bestimmungsgemäss genutzten Bauten und Anlagen haben Bestandesgarantie. Neue Bauten und Anlagen können jedoch nur dann bewilligt werden, wenn sie im öffentlichen Interesse und standortgebunden sind. Ausnahmen bilden dabei der Gewässernutzung dienende Kleinanlagen (Stege, Schlipfe, Plattenwege, Treppen etc.).</p> <p>Für die Zonenplanänderung Nr. U22, Umzonung von 3'948 m² von der Freihaltezone Fh in die Vorgartenzone VG, kann aufgrund der höher gewichteten öffentlichen Interessen kein Genehmigungsantrag in Aussicht gestellt werden.</p>	<p>Aus unserer Sicht erachten wir eine Umzonung als aussichtslos, da sowohl die GschV als auch das ISOS stärker zu gewichten sind als die privaten Interessen.</p> <p>→ Empfehlung: Freihaltezone beibehalten</p> 	i.O.

Thema	Beurteilung	PK/GR
Baureglement		30.10.18
Masstabelle FN 1: Hier stellt sich erneut die Frage, ob diese Ausführung eindeutig ist. Kann der „Bonus“, den man beanspruchen kann, auch bei den Hauptbauten „verbaut“ werden? Diese Bestimmung ist zu präzisieren.	Ausschliesslich für Klein- und Anbauten gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von $0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$.	i.O.
Masstabelle FN 3: Es wird erneut empfohlen, ein Verweis auf Art. 6 Abs. 3 aufzunehmen, so dass klar ist, dass jene Definition der Hangneigung auch hier gilt.	<i>Bei Hanglagen ab 15 % Neigung ist der First von Pultdächern bergseitig und der Rücksprung des Attikageschosses talseitig anzuordnen. Zu beachten ist Art. 6 Abs. 3 BauR.</i>	i.O.
Masstabelle FN 4: Diese Bestimmung ist zu überdenken. So ist es einerseits irreführend, wenn der Grenzabstand gemäss Masstabelle nur im Ausnahmefall gelten soll (namentlich, wenn das Gebäude ein Attikageschoss aufweist und auch dort nur gegenüber jener Fassadenlinie, bei der der Rücksprung liegt); in allen anderen Fällen (restliche drei Seiten des Gebäudes, Sattel-, Pultdächer usw.) muss man zwei Meter addieren. Andererseits ist die Bestimmung sprachlich unpräzise. So hat nicht das Attikageschoss eine Fassade, sondern das Gebäude eine Fassadenflucht.	Da wurde die Bestimmung nicht verstanden. Eine Skizze soll Abhilfe schaffen. Evtl. Präzisierung in der Formulierung, z.B.: Bei Bauten mit Attikageschoss ist der Grenzabstand zu denjenigen Fassadenfluchten um 2 m zu erhöhen, bei denen das Attikageschoss nicht auf der ganzen Länge um mindestens das Mass ihrer Höhe zurückversetzt ist.	i.O.
	Vorschlag: Ergänzung Masstabelle mit FN 5: In Hanglagen mit Neigung des massgebenden Terrains ab 15 % ist nach Norden ein Grenzabstand von mind. 8.0 m einzuhalten (Art. 6 Abs. 3 BauR).	i.O.
Ganz generell empfehlen wir dringend, anstelle der Zitate aus dem übergeordneten Recht (Zonenbeschriebe gemäss PBV) Verweise aufzunehmen (z.B. „Es gilt § 6 PBV bei der Wohnzone). Sollte das übergeordnete Recht einmal ändern, dann hat man auf Stufe Gemeinde keinen Handlungsbedarf.	Gemäss Regio Ober- und Mittel-TG so akzeptiert. Regio Frauenfeld verwendet Verweise. → PK/GR Entscheid → Die von Anfang an gewählte Form mit teilweisen Zitaten wird beibehalten	i.O.
Wohn- und Arbeitszone Möbelfabrik WAM <ul style="list-style-type: none"> Art. 8 Abs. 1: Es wird vorgeschrieben, dass die bestehende Fassaden- und Dachstruktur nicht wesentlich verändert werden darf. Bedeutet dies im Umkehrschluss, dass andere Bauvorhaben wie z.B. Veränderung der bestehenden Geschoszahl wesentlich verändert werden dürfen? Mit aller Wahrscheinlichkeit ist dies nicht die Meinung, womit die Bestimmung zu präzisieren ist. Art. 8 Abs. 2 und 4: Hier wird mit der HNF operiert, obwohl die Masstabelle die zulässige Dichte über die BMZ limitiert. Bei der BMZ ist jedoch keine Geschossfläche zu eruieren, sondern das Volumen. Es fragt sich, ob hier bewusst zwei, voneinander unabhängige Bauvorschriften aufgestellt werden sollen, mithin sich der Bauherr sowohl mit der BMZ als auch mit der GFZ auseinanderzusetzen hat. 	<i>Die bestehende Fassadenhöhe sowie die Fassaden- und Dachstruktur dürfen nicht wesentlich verändert werden.</i> Kein Bedarf für Anpassung	i.O.

Thema	Beurteilung	PK/GR
<p>Dorfzonen Da und Db</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art. 9 Abs. 2: Wir weisen erneut darauf hin, dass die Aufzählung, was „insbesondere“ zu beachten sei, nicht genehmigt werden kann, da dies eine Derogation des übergeordneten Rechts zufolge hätte. Gemäss § 6 Abs. 2 PBV haben sich die Bauten „sorgfältig“ einzuordnen. Dies auf gewisse Punkte zu beschränken, ist nicht zulässig. • Art. 9 Abs. 4: Aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde Ermatingen über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss ISOS und über ein gemäss kantonalem Richtplan besonders wertvolles Ortsbildschutzgebiet verfügt, sollte folgende Ergänzung in Absatz 4 vorgenommen werden: „Die Gemeindebehörde holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung ein.“ 	<p>2. Satz streichen → entspricht §6 Abs. 2 PBV In 34 ergänzen Ausmass, Stellung Umgebungsgestaltung</p> <p>→ PK/GR Entscheid → Verzicht, da dies bereits heute angewendet wird</p>	i.O.
<p>Arbeitszone A</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art. 10 Abs. 2: Gemäss Art. 8.2 IVHB besteht die Summe aller Geschossflächen aus Hauptnutzflächen, Nebennutzflächen, Verkehrsflächen, Konstruktionsflächen und Funktionsflächen. Sofern nur die Haupt- und Nebennutzflächen für die Berechnung der zulässigen Wohnnutzung durch standortgebundenes Personal herangezogen werden dürfen, wird zur Vermeidung von Unklarheiten empfohlen, den Begriff „Geschossfläche“ zu streichen. Damit ist klar, dass nur die Haupt- und Nebennutzflächen für die Berechnung herangezogen werden dürfen. Die Bestimmung würde somit wie folgt lauten: „[...] maximal eine Wohnung von gesamthaft ¼ der gesamten Haupt- und Nebennutzflächen, bis [...]“. <p>Des Weiteren ist fraglich, ob die Beschränkung in Form von ¼ der gesamten Haupt- und Nebennutzflächen, bis maximal 150m² im Einzelfall sinnvoll ist. Je nach Grundstücksgrösse und Anzahl des betrieblich standortgebundenen Personals können diese Maximalbeschränkungen im Einzelfall zu niedrig ausfallen. Dies wird im Einzelfall zu prüfen sein; die Frage kann nicht abstrakt beantwortet werden.</p>	<p>Pro Gebäude ist maximal eine Wohnung von gesamthaft ¼ der gesamten Geschossfläche (Haupt- und Nebennutzflächen), bis maximal 150 m² zulässig.</p> <p>Empfehlung: Mass beizubehalten → PK/GR Entscheid</p>	i.O.
<p>Spezialbauzone Ausbildungszentrum Wolfsberg SAW</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art. 12 Abs. 1: Im Sinne einer einheitlichen Nennung der Zone ist hier das Wort „Zone“ durch das Wort „Spezialbauzone“ zu ersetzen. In diesem Zusammenhang ist im Zonenbeschrieb auch die Abkürzung „SAW“ zu streichen (analog der anderen Bestimmungen). • Art. 12 Abs. 2: Im Hinblick auf ein kohärent formuliertes Reglement wird empfohlen, die gleiche Wortwahl wie in Art. 9 Abs. 6 BauR zu gebrauchen. Die Bestimmung würde wie folgt lauten: „[...] sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zu bewilligen“. 	<p>i.O., ändern</p> <p>2 Erhebliche bauliche Eingriffe, insbesondere Neu- und Anbauten, sind nur auf Grund eines Gestaltungsplans zulässig. im Rahmen eines Gestaltungsplans zu bewilligen.</p>	i.O.

Thema	Beurteilung	PK/GR
<p>Spezialbauzone Villa Ulmberg SVU</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art. 13 Abs. 1: Im Sinne einer einheitlichen Nennung der Zone ist hier das Wort „Zone“ durch das Wort „Spezialbauzone“ zu ersetzen. In diesem Zusammenhang ist im Zonenbeschrieb auch die Abkürzung „SVU“ zu streichen. • Art. 13 Abs. 3: Hier sei nochmals der Hinweis gestattet, dass mit dieser Formulierung vorausgesetzt wird, dass die Zone mit einer GP-Pflicht überlagert ist. Ansonsten müsste diese direkter formuliert werden (wie z.B. in Art. 12 Abs. 2). <p>III. Bauvorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es sollte geprüft werden, ob ein allgemeiner Artikel im Baureglement aufgenommen werden könnte, z.B. die Formulierung aus dem Musterreglement der Regio Frauenfeld (3.1 Qualitätssicherung). <i>Die Gemeinde fördert im Sinne der Qualitätssicherung die Durchführung von qualifizierten Planungs- und Projektierungsverfahren (Wettbewerbe, Studienaufträge, etc.). Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.</i> 	<p>i.O., ändern</p> <p>Im Zonenplan GP-Pflicht enthalten → erfüllt</p>	i.O.
<p>Grenzabstände</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art. 22 Abs. 5: s. Bemerkungen zu Masstabelle FN 4. 	Mit Skizze behoben und verständlich	i.O.
<p>Gebäudeabstände</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art. 23: Diese Bestimmung ist nach wie vor nicht mit der Messweise gemäss 4.1 IVHB betreffend Gebäudelänge vereinbar. <p>Wir empfehlen folgende Formulierung: „Eine Reduktion des Gebäudeabstandes kann nur innerhalb der zulässigen Gebäudelänge beider Bauten gestattet werden. Die Gebäudelänge gemäss Masstabelle darf nicht überschritten werden.“</p>	<p>Neue Formulierung</p> <p>Bei einer weiteren Reduktion der Gebäudeabstände darf die addierte Gebäudelänge inklusive der reduzierten Gebäudeabständen der betroffenen Bauten die maximale Gebäudelänge gemäss Masstabelle nicht überschreiten.</p>	i.O.
<p>Parkierung für Fahrzeuge</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art. 24 Abs. 2: Vorliegend ist zu überlegen, ob seitens der PG Ermatingen nebst dem Verweis auf die VSS-Norm betreffend Bedarf auch ein Verweis auf die VSS-Norm betreffend Ausgestaltung der Parkfelder gewünscht wird. • Art. 24 Abs. 5: Das übergeordnete Recht macht betreffend Entbindung der Pflicht zur Erstellung von Parkfeldern die Unterscheidung zwischen Ausnahmen für bestimmte Gebiete (§ 88 Abs. 2 PBG) und Ausnahmen in Einzelfällen (§ Art. 88 Abs. 3 PBG). Vorliegend werden diese zwei vorgesehenen Ausnahmen vermisch, indem Ausnahmen in der Dorfzone Da und Db im Einzelfall gewährt werden. Diese Bestimmung kann somit in der vorliegenden Form nicht genehmigt werden. Es kann darauf hingewiesen werden, dass mit § 88 Abs. 3 PBG eine gesetzliche Grundlage zur Verfügung steht, im Einzelfall von der Pflicht zu entbinden, ohne dass dies im BauR wiederholt werden müsste. 	<p>Empfehlung: nein</p> <p>Streichen</p> <p>→ PK/GR Entscheid</p>	i.O.

Thema	Beurteilung	PK/GR
<ul style="list-style-type: none"> Art. 24 Abs. 6: Sofern die Pflicht besteht, ab einer gewissen Anzahl Parkfelder Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge zu erstellen, ist der erste Satz der Bestimmung verpflichtend zu formulieren: „[...] sowie in Arbeitszonen sind Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge zu erstellen.“ 	zu erstellen → ergänzen	
Anforderungen Grundstückszufahrten <ul style="list-style-type: none"> Art. 25: Anstatt „auszubilden“ ist „auszugestalten“ wohl sprachlich korrekter. 	i.O. ändern	i.O.
Nebennutzflächen <ul style="list-style-type: none"> Art. 31 Abs. 1: Vorliegend wird nochmals darauf hingewiesen, dass es fraglich ist, ob die 5 % den Bestimmungen von § 83 PBG und § 42 PBV gerecht werden. Hierzu ist zu fordern, dass sich der Planungsbericht damit auseinandersetzt und erläutert (z.B. anhand SIA-Normen), dass die statuierten 5 % sachgerecht sind. Art. 31 Abs. 2: In Art. 26 wird betreffend Bedarf für Parkfelder Zweiräder auf VSS-Norm SN 640 065 verwiesen. Vorliegend werden mindestens 8m² grosse Abstellräume für Zweiräder und Kinderwagen vorgeschrieben. Es ist zu prüfen, ob diese Vorgabe der vorerwähnten VSS-Norm entspricht. Auch hier sollte der Planungsbericht die entsprechenden Überlegungen enthalten. 	<p>Masse sind in diversen Reglementen enthalten. Im PB ergänzende Erläuterungen vornehmen: 'Die Masse wurden verschiedentlich geprüft und haben sich an diversen Beispielen gut bewährt.'</p> <p>Masse sind in diversen Reglementen enthalten. Im PB ergänzende Erläuterungen vornehmen: 'Die Masse wurden verschiedentlich geprüft und haben sich an diversen Beispielen gut bewährt.'</p>	i.O.
Gesamtwirkung <ul style="list-style-type: none"> Art. 32: Das Hochbauamt regt an, die Auflistung mit der Art des Aussenwohnbereichs (Balkon, Loggia, Laubengang) zu ergänzen. <p>Weiter weist die Fachstelle darauf hin, dass sie die Bemusterung vor Ort als wichtiges Instrument erachtet, um die Qualität zu sichern. Deshalb wird empfohlen, die Regel „Der Gemeinderat kann die Vorlegung von Material- und Farbmuster am Rohbau verlangen.“ an geeigneter Stelle im Baureglement beizubehalten.</p>	<p>Nicht übernehmen, in Aufzählung (Fassadengestaltung) enthalten; beibehalten</p> <p>Gemäss PBV möglich.</p>	i.O.
Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfzonen Da und Db <ul style="list-style-type: none"> Gemäss Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege sollte folgende Ergänzung vorgenommen werden: „Die Gesamtlänge einzelner Dachaufbauten darf eine Maximallänge von 2.0m in der Dorfzone Da bzw. 2.5m in der Dorfzone Db nicht überschreiten.“ 	Einschränkung auf sehr geringe Masse. Empfehlung nicht übernehmen.	i.O.
Künstliche Beleuchtung <ul style="list-style-type: none"> Art. 41: Empfehlung: In Bezug auf die Formulierungen z.B. in Art. 24 Abs. 2 oder Art. 25 ist „zu berücksichtigen“ anstatt „richtungsweisend“ wohl passender. 	<p>i.O. ändern</p> <p>Die jeweils gültige SIA-Norm 491 ist richtungsweisend zu berücksichtigen.</p>	i.O.
Sicht- und Schutzwände <ul style="list-style-type: none"> Art. 42: Hier sollte noch ein Verweis auf die Bestimmungen von Art. 6 Abs. 2 lit. c BauR sowie Art. 14 Abs. 4 BauR aufgenommen werden, so dass klar ist, dass jene Bestimmungen vorgehen. 	<p>ändern, sofern Art. 6 Abs. 2 lit. c und Art. 14 Abs. 4 BauR weiterhin erwünscht.</p> <p>Sicht- und Schallschutzwände entlang öffentlicher Strassen und Wege haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 6 Abs. 2 lit. c und Art. 14 Abs. 4 BauR.</p>	i.O.

Thema	Beurteilung	PK/GR
Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes <ul style="list-style-type: none"> Art. 43 Abs. 5: Diese Bestimmung ist zu streichen, da sie in § 18 PBG keine gesetzliche Grundlage findet. Allenfalls könnte man auf die entsprechende VSS Norm verweisen. Ausserdem ist nicht schlüssig, weshalb die Baukommission hierfür zuständig sein soll, ist eine solche Kompetenz durch Art. 3 Abs. 2 BauR nicht abgedeckt. 	Ganzer Artikel 43 streichen	i.O.
Übergangsbestimmungen <ul style="list-style-type: none"> Art. 45: Der guten Ordnung halber ist auf den neu erlassenen § 56 Abs. 2 PBV hinzuweisen, wonach die Gemeinde im BauR das anwendbare Recht für Baugesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des revidierten kommunalen Rechts hängig sind, bestimmen. Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, über die die PG Ermatingen bei Inkrafttreten des BauR noch nicht entschieden hat, können demnach auch nach altem Recht beurteilt werden. Sodann empfehlen wir den Gemeinden noch eine separate Übergangsbestimmung, die klarstellt, dass innerhalb altrechtlicher GPs integral weiterhin das bisherige Recht (ungeachtet des Art. 41 BauR) zur Anwendung kommt, bis auch der entsprechende GP dem neuen Recht angepasst ist. Für die Details verweisen wir auf die Erläuterungen, Kapitel 4 (rev. September 2017). 	Anwendbares Recht definieren. Bei Inkraftsetzung gilt <i>Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, über die die Gemeindebehörde bei Inkrafttreten dieses Reglements noch nicht entschieden hat, sind nach neuem Recht den bisherigen Vorschriften zu beurteilen.</i> Ergänzung sinnvoll. → In PB ergänzen	i.O.
Weitere angeregte geringfügige Korrekturen	i.O. ändern Art. 27: ² Die Baubewilligungs Gemeindebehörde legt den Ausbaustandard der Spielplätze fest. Art. 43: wird gestrichen Art. 44: keine Änderung	i.O.

Stichwort/Kapitel	Thema	Beurteilung	PK/GR
	<p>der Rechtslage inzwischen revidiert: Gemäss Art. 44 Abs. 1 LSV haben die Kantone dafür zu sorgen, dass die in Art. 43 LSV definierten Empfindlichkeitsstufen (ES) den Nutzungszonen in den Baureglementen oder Nutzungsplänen der Gemeinden zugeordnet werden. Im Planungsbericht fehlen Ausführungen und Nachweise zur Lärmvorbelastung in den betreffenden Gebieten. Zudem enthält der Planungsbericht keine Aussagen dazu, ob andere Massnahmen zur Reduktion der Lärmbelastung geprüft worden sind. Dies ist von der Gemeinde nachzuholen. Nur anhand dieser Grundlagen kann geprüft werden, ob die Voraussetzungen für eine Höhereinstufung erfüllt sind. Im Bereich der Kantonsstrasse kann hierzu das Lärmsanierungsprojekt (LSP) Gemeinde Ermatingen vom November 2014 konsultiert werden.</p>	<p>geprüft, jedoch als nicht 'Wirksam' beurteilt. Eine Umzonung der Gebiete in eine höherstufige Nutzungszone (Wohn-/Arbeitszone) ist nicht zweckmässig. → Beibehaltung der bestehenden Überlagerung</p>	