

Frauenfeld, 17. September 2015

Entscheid Nr. 40

0015/2015/DBU/ARÉ

Politische Gemeinde Tägerwilen Ortsplanungsrevision 2011 - 2014

- Richtplan
- Zonenplan
- Baureglement

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Tägerwilen am 27. Mai 2014 und 4. November 2014 beschlossene Richtplan Siedlung, Verkehr, Natur und Landschaft wird genehmigt.
2. Der von der Gemeindeversammlung am 17. November 2014 beschlossene Zonenplan wird mit Ausnahme der auf Antrag des Gemeinderats sistierten Einzonungen (Parzelle Nr. 356 in die Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen und Parzelle Nr. 510 in die Wohnzone W1) und der aufgrund des fehlenden Kaufrechtsvertrages sistierten Einzonung eines Teils der Parzelle Nr. 562 sowie mit Hinweisvermerk bezüglich der Spezialbauzone Chastel (Teil der Parzelle Nr. 651) genehmigt.
3. Das von der Gemeindeversammlung am 17. November 2014 beschlossene Baureglement wird mit Ausnahme der Fussnote 2 der Masstabelle und der Artikel 21 Abs. 2, 27 Abs. 2, 28 Abs. 4, 30, 33, 34, 37, 44 Abs. 1-3 und 46 Abs. 1-5 sowie mit Hinweisvermerk bezüglich Art. 19 Abs. 4 genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Tägerwilen, Bahnhofstrasse 3, Postfach 141, 8274 Tägerwilen unter Beilage von zwei Dossiers Ortsplanungsrevision 2011 - 2014 (Richtplan, Zonenplan und Baureglement), je mit Genehmigungs-, Hinweis- und Nichtgenehmigungsvermerken (chargé)
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Öffentlicher Verkehr/Tourismus
 - Forstamt
 - Landwirtschaftsamt
 - Tiefbauamt

2/14

- BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
- Amt für Raumentwicklung (3) unter Beilage von zwei Dossiers Ortsplanungsrevision 2011 - 2014 (Richtplan, Zonenplan und Baureglement), je mit Genehmigungs-, Hinweis- und Nichtgenehmigungsvermerken sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 16. Dezember 2014 ersucht der Gemeinderat Tägerwilten um Genehmigung der revidierten Ortsplanung. Das Amt für Raumentwicklung forderte die Gemeinde mit Schreiben vom 21. Januar 2015 auf, verschiedene Unterlagen nachzureichen und den Planungsbericht zu ergänzen. Auf diese Aufforderung reagierte die Gemeinde Tägerwilten und reichte mit Schreiben vom 4. März 2015 zusätzliche Unterlagen nach. Über die eingegangenen Rekurse entscheidet das Departement für Bau und Umwelt in einem separaten Verfahren. Die Vorlagen zur Ortsplanungsrevision wurden mit Bericht vom 24. Januar 2014 vorgeprüft.

Vorbemerkungen

Die letzte Ortsplanungsrevision der Politischen Gemeinde Tägerwilten wurde mit Beschluss Nr. 407 am 30. April 2001 durch den Regierungsrat genehmigt. Seither haben sich die Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) in verschiedener Hinsicht geändert. Unter anderem wurde der Kantonale Richtplan überarbeitet, ein neues Planungs- und Baugesetz erlassen, sowie das Raumplanungsgesetz per 1. Mai 2014 revidiert. Eine Überarbeitung der Ortsplanung ist daher durchaus angezeigt.

Das Departement für Bau und Umwelt (DBU) prüft nach § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens generell, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung entsprechen. Dabei ist das Planungsermessen der Gemeinde gemäss Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) zu respektieren.

Bezüglich der Einhaltung der übergeordneten Planung ist anzumerken, dass der Bundesrat am 1. Mai 2014 das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) in Kraft gesetzt hat. Die neuen Bestimmungen verlangen von den Kantonen, dass sie ihre Richtpläne innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der Änderung an die Anforderungen der Artikel 8 und 8a Abs. 1 RPG anpassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen im Kanton insgesamt nicht vergrössert werden (Art. 38a Abs. 2 RPG). Die Gemeinde Tägerwilten hat deshalb die Sistierung eines kleinen Teils der Ortsplanungsrevision beantragt. Die Einzoningungen der Parzelle Nr. 356 in die Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen und der Parzelle Nr. 510 in die Wohnzone W1.6 sollen nach Ablauf des Moratori-

ums gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG behandelt werden. Aus kantonaler Sicht kann diesem Antrag stattgegeben werden.

Im Rahmen der laufenden Teilrevision des kantonalen Richtplans (KRP) hat der Regierungsrat mit RRB Nr. 385 vom 21. April 2015 den Richtplanentwurf vom 31. März 2015 als Basis für die weitere Arbeit festgelegt. Dieser Richtplanentwurf beinhaltet Teile der beiden Richtplankapitel Raumkonzept (Kapitel 0) und Siedlung (Kapitel 1) und dient als Basis für die im Sommer / Herbst 2015 stattfindenden Gemeindegespräche zur Festlegung des Siedlungsgebietes in der Richtplankarte. Die vorliegende Ortsplanungsrevision wurde auf die Einhaltung des Richtplanentwurfs vom 31. März 2015 und das dem Gemeindegespräch vom 17. Juni 2015 zugrundeliegende Faktenblatt inklusive Handlungsbedarf überprüft.

Grösse der Bauzonen und des Siedlungsgebietes

Eine der wichtigsten Aufgaben jeder Ortsplanung ist eine sachgerechte Dimensionierung und Begrenzung des Siedlungs- und Baugebietes sowie der einzelnen Bauzonen. Diese Aufgabe ergibt sich aus dem zentralen Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens (Art. 1 RPG).

Bei der Dimensionierung und der Wahl der Bauzonentypen spielt neben Faktoren wie beispielsweise den Gemeindezielen insbesondere die Raumtypenzugehörigkeit gemäss Kantonaalem Raumkonzept (Entwurf) eine wichtige Rolle. Als Agglomerationsgemeinde von Kreuzlingen ist die Politische Gemeinde Tägerwilen dem Raumtyp „Urbaner Raum“ gemäss Kantonaalem Raumkonzept zugewiesen. Der Urbane Raum, im Wesentlichen bestehend aus den Zentren und den eng verflochtenen Agglomerationsgemeinden, ist geprägt durch seine städtischen Funktionen und Qualitäten. Er wirkt als Motor der wirtschaftlichen Entwicklung, auch dank seiner Bildungseinrichtungen und Innovationsstandorte.

Der Grossteil des kantonalen Bevölkerungswachstums soll im Urbanen Raum aufgefangen werden (Orientierungswert 65% des gesamten Wachstums). Bis 2030 wird im Urbanen Raum ein durchschnittliches jährliches Bevölkerungswachstum von 1.1 % erwartet.

Das erwartete Bevölkerungswachstum und die prognostizierte Entwicklung der Beschäftigtenzahl bilden die wesentliche Grundlage zur sachgerechten Dimensionierung des Siedlungs- und Baugebietes. Um das erwartete Bevölkerungswachstum auffangen zu können, ist die Bereitstellung genügend grosser Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen) wichtigste Voraussetzung. Im Rahmen des Gemeindegesprächs vom 17. Juni 2015 wurden die kantonalen Vorstellungen zur Grösse der WMZ-Zonen (gemäss Faktenblatt) mit denjenigen der Gemeinde Tägerwilen gemäss vorliegender Ortsplanungsrevision verglichen. Mit einem prognostizierten Bevölkerungswachstum von circa 1 % stimmen die Wachstumsziele der Gemeinde mit den Vorgaben gemäss dem Ent-



wurf zum Kantonalen Richtplan überein. Die gemäss vorliegender Planung circa 100 ha WMZ-Zonen sind für den Bedarf bis 2030 sachgerecht (Auslastung von 101 %). Die festgelegten WMZ-Richtplangebiete wurden hingegen eher grosszügig ausgeschieden (Auslastung 2040, 90 %). Aus kantonaler Sicht kann diese Grösse knapp verantwortet werden.

Die im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision vorgenommenen Zonenplanänderung in den übrigen Zonen werden im Planungsbericht aufgeführt. Bezüglich der Dimensionierung der Arbeitszonen und der Öffentlichen Zonen für Bauten und Anlagen ist zu beachten, dass diese insgesamt vergrössert wurden. Im Zonenplan wurden die Arbeitszonen infolge von Umzonungen in Mischzonen reduziert. Im Richtplan wurde diese Reduktion durch die Ausscheidung von deutlich grösseren, zukünftigen Arbeitszonen kompensiert. Aufgrund der Ausführungen in den Ergänzungen zum Planungsbericht vom 4. März 2015 und der Raumtypzugehörigkeit gemäss Kantonaalem Richtplan (Entwurf) ist dies nachvollziehbar.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Bauzonen und das Siedlungsgebiet gemäss dem zu erwartenden Bevölkerungswachstum und der prognostizierten Entwicklung der Beschäftigtenzahl mit Blick auf Art. 15 RPG richtig dimensioniert ist.

Richtplan

Der bisherige kommunale Richtplan Tägerwilten setzte sich aus den Teilrichtplänen 1. Verkehr, 2. Siedlung und 3. Landschaft und Umwelt zusammen. Gemäss Ziffer 3.1 des PB sollen im Rahmen der Ortsplanungsrevision diese zusammengeführt werden. Die Richtplanblätter seien ergänzt und thematisch zusammengefasst worden, ohne dass wesentliche Inhalte verloren gegangen seien. Der Richtplan besteht aus einer Karte im Massstab 1:5'000 und einem Richtplantext.

Wie bereits im Rahmen der Vorprüfung angemerkt, ist in Kapitel 4.2 des Kantonalen Richtplans unter anderem festgesetzt, dass auch in zentralen Orten in Entwicklungsräumen bis 2012 umfassende kommunale Energierichtpläne zu erstellen sind. Die Politische Gemeinde Tägerwilten ist ein solcher Ort. Auch wurde darauf hingewiesen, dass die Erarbeitung eines Energierichtplans Teil der vorliegenden Ortsplanungsrevision bilden sollte. Die Gemeinde ist dieser Aufforderung nicht nachgekommen und verweist im Anhang G Auswertung Vorprüfung des Planungsberichts auf ein in Auftrag gegebenes Gesamtenergiekonzept mit Energierichtplan.

Im Rahmen des Gemeindegesprächs vom 17. Juni 2015 wurde das Siedlungsgebiet der Politischen Gemeinde Tägerwilten festgelegt. Die Lage der einzelnen Richtplangebiete wurde im Anhang zum Protokoll vom 18. Juni 2015 in der Karte 0 bezeichnet. Bezüglich der Richtplangebiete S 2.2 und insbesondere S 2.3 ist darauf hinzuweisen, dass aus landschaftlicher Sicht eine Verlagerung dieser Richtplangebiete wünschenswert wäre. Das bestehende Baugebiet grenzt in diesem Bereich an ein Gebiet mit Vorrang Landschaft, welches vom See und vom deutschen Ufer sehr gut einsehbar ist. Insge-

samt handelt es sich bei diesem Gebiet um eine abwechslungsreiche, intakte Kulturlandschaft, welche es aus landschaftlicher Sicht mit der grösstmöglichen Fläche zu erhalten gilt.

Auch die Siedlungserweiterung S3, Schmid, ist aus landschaftlicher Sicht heikel. Aus Richtung Engwilen/Wäldi würde die vorliegende Erweiterung des Siedlungsgebietes die freie Sichtachse in Richtung See beeinträchtigen. Auch hier wäre eine Verlagerung aus landschaftlicher Sicht wünschenswert.

Das Forstamt weist darauf hin, dass gemäss dem vor der Inkraftsetzung stehenden Waldfeststellungsplan „Politische Gemeinde Tägerwilen“ zahlreiche Waldgrenzen im Richtplan nicht ganz korrekt eingetragen sind. Diese sind zu korrigieren. Das Forstamt empfiehlt, die grundlegenden Daten elektronisch beim zuständigen Geometer zu beschaffen. Den Eintrag des geplanten „Friedwaldes“ in der Legende unter Natur und Landschaft sowie als flächige Bezeichnung im Plan selbst wird begrüsst.

Gemäss der Stellungnahme des Amtes für Umwelt sind die Grundwasserschutzzonen im Richtplan nicht korrekt eingetragen. Der Status der Schutzzonen ist nicht mehr aktuell. Die Schutzzonen der Quelfassungen "Forenbühl", "Gruebhalde", "Gütermoos" und "Stollen" wurden vom Departement für Bau und Umwelt am 15. Mai 2006 öffentlich-rechtlich in Kraft gesetzt. Die Quelfassung "Staudenhof" wurden vom Netz getrennt, wird aber für die Trinkwasserversorgung in Notlagen (TWN) weiterhin genutzt. Das Amt für Umwelt hat die provisorischen Grundwasserschutzzonen per 15. Mai 2006 aufgehoben. Der provisorische Status stimmt nicht mehr. Die korrekten Schutzzonenabmessungen sind dem ThurGIS zu entnehmen.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass die generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) innerhalb eines Jahres zu aktualisieren und gemäss "Ortsplanungsrevision 2011-2014" zu überarbeiten ist.

Zonenplan

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Nutzungszonen und deren Abgrenzungen erscheinen insgesamt sachgerecht auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt. Auf die verschiedenen Anregungen und Vorbehalte der Vorprüfung wurde grösstenteils angemessen reagiert.

Die insgesamt 25 Zonenplanänderungen betreffen grossmehrheitlich Umzonungen. Flächenmässig fallen dabei die Zuweisungen von bisherigen Gewerbebezonen zu Wohn- und Arbeitszonen am meisten ins Gewicht. Neben den Umzonungen sind auch vier Einzonungen vorgesehen. Gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es sich für die Überbauung eignet, es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird, Kulturland damit nicht zerstückelt wird, seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt



ist und mit der Zuweisung zu einer Bauzone die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

Von den vier vorgesehenen Einzonungen werden zwei auf Wunsch des Gemeinderats sistiert (Parzelle Nr. 356 in die Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen und der Parzelle Nr. 510 in die Wohnzone W1.6).

Im Gebiet Liirer (Parzelle Nr. 562) soll gemäss Planungsbericht für die ortsansässigen, mit Immissionsproblemen behafteten Gewerbebetriebe Ammann AG und Schwihag AG eine Fläche von rund 1.7 ha von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone A1 eingezont werden. Mit Schreiben vom 21. Januar 2015 wurden bezüglich der Einhaltung von Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG ergänzende Unterlagen eingefordert. Die eingereichten Vereinbarungen zwischen der Politischen Gemeinde Tägerwilien und den erwähnten Gewerbebetrieben sowie zwischen der Politischen Gemeinde Tägerwilien und dem Grundeigentümer vermögen die rechtlichen Anforderungen an eine Sicherstellung der Verfügbarkeit indes nicht vollends zu erfüllen. Die Unterlagen sind mit den entsprechenden Kaufrechtsverträgen zu vervollständigen. Die Einzonung der Parzelle Nr. 562 (Teil) wird deshalb sistiert.

Im Gebiet des Gutshofs Brunnegg werden ein Teil der Parzelle Nr. 414 und die Parzelle Nr. 1483 (insgesamt circa 1.1 ha) neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Gemäss ergänzenden Schreiben zum Planungsbericht vom 4. März 2015 und Mail des Gemeindepräsidenten vom 5. Mai 2015 übernimmt die Schule Bernrain den Gutsbetrieb Brunnegg um das Sonderschulangebot zu erweitern. Um diesbezüglich gewisse Umnutzungen von bestehenden Gebäuden realisieren zu können, ist eine Zuweisung zu einer Bauzone dieses bereits vollständig überbauten Gebietes notwendig. Zwar handelt es sich vorliegend um eine Einzonung gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG, jedoch kann auf eine rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit verzichtet werden, da das Gebiet bereits vollständig überbaut ist.

Zur Kompensation der Einzonungen werden die bestehenden Spezialbauzonen reduziert. Zum Einen wird die Parzelle Nr. 1203 (circa 0.4 ha) von der Spezialbauzone Brunnegg in die Landwirtschaftszone umgezont. Damit wird das Anwesen Brunnegg, das Teil der Schlosslandschaft Untersee ist, einem Ortsbild von nationaler Bedeutung, entlastet.

Zum Anderen wird die Spezialbauzone Chastel um rund 2.4 ha reduziert. Dabei werden die nördlichen Teile der Parzellen Nrn. 651 und 670 neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Spezialbauzone Chastel wurde im Rahmen der Vorprüfung grundsätzlich kritisiert. Gemäss Planungsbericht wurde der nicht von der erwähnten Auszonung betroffene Teil der Spezialbauzone mit Verweis auf deren Genehmigung im Jahre 1985 beibehalten. Das Amt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass sich der beibehaltene, unmittelbar nördlich der Staudenstrasse liegende Bereich der Parzelle Nr. 651 der Spezialbauzone Chastel gemäss ISOS in der Zone Umgebungsrichtung IV mit Erhaltungsziel «a» in einem Ortsbild von nationaler Bedeutung (Schlosslandschaft Untersee) befindet. Das damit verbundene Erhaltungsziel schliesse eine Bebauung dieser Freifläche grundsätzlich aus. Ob und inwiefern dieser Aspekt bei der vorliegenden Planung be-

7/14

rücksichtigt wurde, ist den eingereichten Unterlagen nicht zu entnehmen. Die im südöstlichen Bereich der Parzelle Nr. 651 ausgeschiedene Spezialbauzone Chastel wird sistiert und die Gemeinde aufgefordert, die Planung in diesem Gebiet hinsichtlich des vom Amt für Denkmalpflege angeführten Erhaltungsziels und den im Rahmen der Vorprüfung geäusserten Bedenken zu überarbeiten. Der Zonenplan wird diesbezüglich mit einem Hinweisvermerk versehen.

Aus kantonaler Sicht ist es begrüssenswert, dass die gemäss Vorprüfungsunterlagen vorgesehene Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen (LwbN) auf den Parzellen Nrn. 188-197 (Zoll) gestrichen wurde und nun eine konzentrierte LwbN angrenzend an die Arbeitszone ausgeschieden wurde. Diese soll künftig jedoch nicht noch weiter nach Osten erweitert werden. Die Erhaltung des freien Landwirtschaftgebietes zwischen Tägerwilen und Kreuzlingen ist zu erhalten. Zudem sollte im Rahmen der nächsten Überarbeitung des Baureglements folgende Bestimmung bezüglich Einpassung in die Landschaft ergänzt werden: „Mittels einer geeigneten Bepflanzung aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen ist eine landschaftsverträgliche Einordnung zu gewährleisten. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher die notwendigen Angaben zur Bepflanzung enthält.“

Im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass die Gefahrenkarte gemäss der Broschüre „Umsetzung der Naturgefahren im Kanton Thurgau“ im Rahmen der Ortsplanungsrevision umzusetzen sei. Auf das Ausscheiden einer überlagernden Gefahrenzone gemäss § 21 PBV wurde jedoch verzichtet. Die Gemeinde verweist diesbezüglich im Schreiben vom 4. März 2015 auf den Umstand, dass zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision keine digitalen Daten zur Gefahrenkarte zur Verfügung standen. Weiter wird ausgeführt, dass jedoch die Gefahrenkarte im Rahmen der Erarbeitung konsultiert worden sei. Dabei habe sich gezeigt, dass die vorgenommenen Zonenplananpassungen ausserhalb von Gefahrengebieten liegen. Eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Thema Naturgefahren ist dabei wohl kaum erfolgt. Zumindest enthält der Planungsbericht kein eigenständiges Kapitel Naturgefahren gemäss den kantonalen Vorgaben. Die Auseinandersetzung mit den Naturgefahren ist nachzuholen. Insbesondere ist die Ausscheidung des Richtplangebietes S 2.3 in einem Gebiet mit mittlerer Gefährdung zu überprüfen.

Gemäss § 11 des kantonalen Waldgesetzes (WaldG; RB 921.1) sind die Politischen Gemeinden verpflichtet, die festgelegten Waldgrenzen in ihren Nutzungsplänen einzutragen. Dies ist im vorliegenden Fall spätestens dann nachzuholen, wenn der Waldfeststellungsplan „Politische Gemeinde Tägerwilen“ in Kraft gesetzt wird. Dieser Eintrag der Waldgrenzen kann im Rahmen einer redaktionellen Nachführung erfolgen. Im Weiteren ist zu bemerken, dass gemäss dem obgenannten Waldfeststellungsplan zahlreiche Waldgrenzen nicht ganz korrekt eingetragen sind. Diese sind zu korrigieren und können ebenfalls im Rahmen einer redaktionellen Nachführung angepasst werden.

Baureglement

Masstabelle, Fussnote 2

Wie bereits im Schreiben des Amtes für Raumentwicklung an die Regionalplanungsgruppe Kreuzlingen vom 28. November 2014 ausgeführt, entspricht die vorgeschlagene Regelung nicht den Anforderungen zum neuen Planungs- und Baugesetz respektive der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und kann deshalb nicht genehmigt werden.

Mit dem ersten Abschnitt der vorgeschlagenen Regelung wird in die Definition der Fassadenhöhe gemäss IVHB eingegriffen. Deshalb kann für diese Bestimmung in der vorliegenden Form keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Auch widerspricht der erste Satz den Skizzen betreffend Höhenmasse (Fassadenhöhe auf der rechten Seite bei den Beispielen fürs Attikageschoss und fürs Pultdach). Mit der vorgeschlagenen Regelung bei Schrägdächern wird indirekt eine Firsthöhe definiert. Dies ist nach dem neuen Planungs- und Baugesetz respektive nach den Bestimmungen der IVHB nicht zulässig.

Art. 19 Abs. 4

Bei der vorliegenden Bestimmung handelt es sich inhaltlich um die Regelungen von §§ 22 und 23 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG; RB 450.1). Die Wiedergabe dieser Bestimmungen im Baureglement ist absolut unnötig und in der verwendeten, gekürzten Form auch unvollständig. Der Absatz wird dementsprechend mit einem Hinweisvermerk versehen.

Art. 21 Abs. 2

Diese Bestimmung kann nicht genehmigt werden, sie widerspricht dem Einzelobjektschutzgedanken des TG NHG. Die gewählte Formulierung ist eine faktische Unterschutzstellung im Sinne von § 10 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und Heimat (TG NHG; RB 450.1) sämtlicher Bauten in der Ortsbild- und Umgebungsschutzzone, was weder mit dem Einzelobjektschutzgedanken des TG NHG noch mit der Eigentumsgarantie im Sinne von Art. 26 BV vereinbar ist. Gemäss Planungsbericht (Beurteilung/Entscheid PK) sollte diese Bestimmung denn auch gestrichen werden. Sie figuriert wohl lediglich aus Versehen in der zur Genehmigung eingereichten Version des Baureglements.

Art. 27 Abs. 2

Diese Bestimmung kann nicht genehmigt werden. Mit Blick auf das in Anhang 5.2 aufgeführte Beispiel ist anzumerken, dass es sich bei der rot dargestellten Linie nicht um die Falllinie handelt. Denn die Falllinie schneidet die Höhenlinien stets im rechten Winkel. Grundsätzlich erscheint die Kombination von Falllinie gemessen im Schwerpunkt problematisch. Die Falllinie zwischen der Tal- und Bergfassade zu finden, welche durch den Schwerpunkt verläuft, ist zudem kaum in jedem Fall möglich. Die gewählte Definition ist nicht eindeutig und somit nicht justiziabel.

Art 28 Abs. 4

Für die Gestaltung der Zu- und Wegfahrten bei Abstellplätzen und das Mass des Abstands von gegen die Strasse gerichteten Einfahrtsöffnungen bei Einstellräumen sind die §§ 46 und 47 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG; RB 725.1) massgeblich. Die Regelungen von §§ 46 und 47 StrWG sind abschliessendes kantonales Recht und der Gemeinde kommt in diesem Bereich keine Gesetzgebungskompetenz zu. Die Gemeindebehörde hat vielmehr die §§ 46 und 47 StrWG direkt anzuwenden. Gemäss Planungsbericht (Beurteilung/Entscheid PK) sollte diese Bestimmung denn auch gestrichen werden. Sie figuriert wohl lediglich aus Versehen in der zur Genehmigung eingereichten Version des Baureglements. Die Bestimmung kann daher nicht genehmigt werden.

Art. 30

Diese Bestimmung kann nicht genehmigt werden, weil aus ihr zu schliessen ist, dass lediglich bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen, welche über mindestens 4 Zimmer verfügen, Spielplätze und Freizeitflächen zu errichten sind. Dies würde § 86 Abs. 1 PBG verletzen. Nach § 86 PBG kann je nach Art der Wohnungen bereits ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen oder ein Mehrfamilienhaus mit zehn 3-Zimmerwohnungen einen Spielplatz oder eine Freizeitfläche erfordern. Gemäss Planungsbericht (Beurteilung/Entscheid PK) sollte die Definition einer Anzahl Wohnungen / Zimmer denn auch gestrichen werden. Sie figurieren wohl lediglich aus Versehen in der zur Genehmigung eingereichten Version des Baureglements.

Die Festlegung einer Mindestgrösse für Spielplätze und Freizeitflächen erscheint uns grundsätzlich sinnvoll. Verlangt werden in § 86 Abs. 1 PBG angemessene Spielplätze oder Freizeitflächen. Die gewählte Mindestgrösse (10 % der Hauptnutzfläche) erscheint uns als eher zu knapp bemessen.

Art. 33

§ 18 Abs. 2 PBG sieht vor, dass "minimale Bebauungsvorschriften" ins Baureglement aufgenommen werden können. Die getroffene Formulierung ist keine minimale Bebauungsvorschrift. Sie ist ausserdem zu unbestimmt; es ist nicht klar, wie der konzeptionelle Nachweis erbracht werden muss. Eine Verweigerung der Baubewilligung gestützt auf diese Bestimmung ist daher kaum möglich. Die Bestimmung kann daher nicht genehmigt werden.

Art. 34

Bei der „Studie zu den Gebäudehöhen“ von 2010 handelt es sich gemäss Zielsetzung um eine Studie, welche die für Tägerwilten verträglichen Gebäudehöhen, differenziert nach Gebieten, auslotet.

Gemäss § 18 Abs. 1 Ziff. 9 PBG sind die Anforderungen an die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern zu regeln. Konzepte oder Studien, auf welche im Baureglement verwiesen wird, müssen die Anforderungen an die Erstellung von höheren Häu-



10/14

sern und Hochhäusern ausreichend regeln und eine aussagekräftige Positiv- und/oder Negativplanung beinhalten. Da die Baureglementsbestimmung auf die „Studie zu den Gebäudehöhen“ verweist, müssen die somit letztlich grundeigentümerverbindlichen Festlegungen in der Studie so präzise sein, dass jeder Grundeigentümer weiss, ob auf seinem oder dem benachbarten Grundstück die Erstellung eines höheren Hauses respektive eines Hochhauses möglich wäre.

Im Rahmen der vorliegenden Studie aus dem Jahre 2010 wurden grundsätzliche Aussagen zur Gebäudehöhe für das gesamte Gemeindegebiet erarbeitet und für fünf Fokusgebiete wurden die Aussagen zu den Potenzialen vertieft. Die Abgrenzungen dieser Gebiete sind in einer sehr vereinfachten Übersichtskarte dargestellt. Mit dem Verweis auf die Studie zu den Gebäudehöhen aus dem Jahre 2010 werden die Anforderungen von Art. 18 Abs. 1 Ziff. 9 PBG nicht erfüllt. Die Analyse des Ortes und die daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen betreffend Gebäudehöhen sowie die mögliche Verortung von höheren Häusern sind zwar konzeptionell plausibel hergeleitet und stellen ein positives, Ortsbauliches Potential dar. Die Studie kann jedoch lediglich als Grundlagenarbeit für eine Studie/ein Konzept zur Erstellung von Höheren Häusern und Hochhäusern betrachtet werden, welche noch zu erarbeiten ist. Wichtig ist dabei, dass die Studie die notwendige Bestimmtheit erlangt. Wie bereits erwähnt, müssen die letztlich grundeigentümerverbindlichen Festlegungen in der Studie so präzise sein, dass jeder Grundeigentümer weiss, ob auf seinem oder dem benachbarten Grundstück die Erstellung eines höheren Hauses respektive eines Hochhauses möglich wäre. Um die erforderliche Bestimmtheit zu erlangen, sollte die Studie/das Konzept eine planerische Darstellung enthalten, aus welcher parzellenscharf oder zumindest deutlich präziser ablesbar ist, wo der Bau eines höheren Hauses oder Hochhauses möglich sein soll.

Aufgrund der fehlenden Bestimmtheit der Studie zu den Gebäudehöhen von 2010 kann Art. 34 nicht genehmigt werden.

Art. 37

Art. 37 ist keine Gesetzesbestimmung, auch kein "Grundsatzartikel", sondern ein rein deklaratorisches Potpourri von verschiedenen Gesetzesinhalten aus USG, RPG, BehiG (SR 151.3), EnG, PBG u.a.m. Die Baubewilligungsbehörden müssen sich aber bei der Entscheidungsbegründung resp. beim Erlass von Nebenbestimmungen direkt auf die entsprechenden Gesetzesstellen stützen. Art. 27 stellt keine gesetzliche Grundlage dafür dar. Dieser Artikel kann deshalb nicht genehmigt werden.

Art. 39

Gemäss Absatz 3 sind in der Ortsbildschutzzone Dacheinschnitte zugelassen. Nach Ansicht des Amtes für Denkmalpflege sind Dacheinschnitte der Wirkung der Dachlandschaft oft abträglich und stehen damit im Widerspruch zum Zweck der Ortsbildschutzzone (Art. 21). Entsprechend ist Art. 39 Abs. 3 anzupassen.

11/14

Art. 44

In den Nutzungszonen, welche in der PBV geregelt sind, wird zum Teil bereits ein planungsrechtliches Immissionsmass festgelegt (siehe § 5 Abs. 2 PBV, § 6 Abs. 3 PBV, § 7 Abs. 3 PBV, § 15 Abs. 2 PBV) und zum Teil wurde darauf verzichtet. Für sämtliche in der PBV geregelten Nutzungszonen ist die Festlegung eines planungsrechtlichen Immissionsmasses durch die Gemeinde daher unzulässig, da solche Regelungen das Prinzip des Vorrangs des übergeordneten Rechts verletzen. So ist es beispielsweise nicht gestattet, für eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ein Immissionsmass festzulegen, da gemäss § 9 PBV kein Immissionsmass vorgesehen ist. Es handelt sich dabei um ein qualifiziertes Schweigen des Gesetzgebers, d.h. dass der Gesetzgeber keine Begrenzung des Immissionsmasses will. Ebenso wenig darf im Baureglement eine Arbeitszone vorgesehen werden, in der nur mässig störende Betriebe gestattet sind. Gemäss § 8 Abs. 1 PBV sind in Arbeitszonen hinsichtlich des Immissionsmasses Betriebe sowie Bauten und Anlagen zulässig, die in den anderen Zonen untersagt sind, d.h. es sind dort stark störende Nutzungen erlaubt. Was als "nicht störend" oder "mässig störend" anzusehen ist, bestimmt sich alsdann aufgrund der konkret betroffenen Zone. So ist beispielsweise in einer Wohn- und Arbeitszone oder einer Dorfzone anhand der konkret bereits vorhandenen Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe zu überprüfen, ob ein neu geplanter Betrieb mit Blick auf die resultierenden Immissionen in die betreffende Zone hineinpasst.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde dieser Vorrang der PBV und die Problematik anderer Regelungen im Baureglement noch nicht erkannt. Dennoch muss nun den betreffenden Bestimmungen die Genehmigung versagt werden. So kann einerseits Art. 44 und andererseits das in der Masstabelle festgelegte Immissionsmass bei sämtlichen durch die PBV geregelten Nutzungszonen nicht genehmigt werden. Dabei handelt es sich um folgende Zonen: Wohnzonen, Dorfzonen, Wohn- und Arbeitszonen, Arbeitszonen, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Freihaltezone, Landwirtschaftszone, Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Pflanzenbau.

Entsprechend kann die Masstabelle einzig für Zonen, welche sie neu definiert und ausserhalb des Zonenkatalogs der PBV liegen, ein Immissionsmass festlegen. Indessen ist dies auch dort nicht besonders sinnvoll, da es suggeriert, dass ein definiertes Immissionsmass existiert. Das stimmt so aber gerade nicht, da das zulässige planungsrechtliche Immissionsmass aufgrund der herkömmlichen Nutzungen in der betreffenden Zone bestimmt wird. Was in einer bestimmten Zone beispielsweise als noch mässig störende Nutzung zu qualifizieren ist, bestimmt sich wesentlich aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen in derselben Zone.

Art. 46

Diese Bestimmung ist nicht öffentlich aufgelegt, was § 29 Abs. 1 PBG widerspricht. Dieses Versäumnis stellt einen groben Verfahrensfehler dar, sodass Art. 46 integral nicht genehmigt werden kann.

12/14

Art. 46 verstösst auch inhaltlich in vielerlei Hinsicht gegen Bundesrecht. So hat das Bundesgericht entschieden, dass die Beschränkung der Standortwahl durch eine Kas-kadenregelung für kaschierte, d.h. visuell nicht als solche wahrnehmbare Mobilfunkan-tennen unverhältnismässig ist. Es darf bei einer Standortregelung in einem Bauregle-ment mithin lediglich um den Schutz vor ideellen Immissionen gehen, d.h. um die nega-tiven Auswirkungen von visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkantennen. Bei ka-schierten Mobilfunkantennen fallen ideelle Immissionen dagegen ausser Betracht, so-dass sie in jeder Zone ohne Prioritäteneinschränkung realisiert werden können. Für die materiellen (physikalischen) Immissionen ist nämlich allein die NISV massgeblich. Aber auch mit einer Standortregelung allein für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunk-antennen darf die Wirtschafts- und Informationsfreiheit der Mobilfunkbetreiber nicht substantiell, sondern höchstens geringfügig eingeschränkt werden. Deshalb sind die Standortbeschränkungen mit Blick auf das Zonenregime zu prüfen. Es darf nicht eine Standortsteuerung geschaffen werden, die beim Zonengefüge der betreffenden Ge-meinde dazu führt, dass nur noch wenige Flächen für einen Standort in Frage kommen oder die Lage der betreffenden Zonen zu funktechnisch oder radioplanerisch ungünsti-gen Ergebnissen führt. In BGE 138 II 173 ff. hat das Bundesgericht erstmals eine Standortplanung einer Gemeinde (mit gewissen Korrekturen) bestätigt. Wir empfehlen daher, den genannten Bundesgerichtsentscheid vor einer erneuten Abfassung, öffentli-chen Auflage und Abstimmung des Art. 46 zu konsultieren. Ausserdem verweisen wir auch auf den in jenem Bundesgerichtsentscheid erwähnten "Leitfaden Mobilfunk für Gemeinden und Städte" (zu finden auf der Homepage des BAFU).

Art. 46 Abs. 1

ist eine unzulässige Bestimmung soweit sie vorschreibt, dass Mobilfunkantennen zu ka-schieren sind. Ist eine Prioritätenregelung lediglich für unkaschierte Mobilfunkantennen erlaubt, so ergibt sich daraus, dass nicht verlangt werden darf, alle Antennen zu ka-schieren.

Art. 46 Abs. 2

könnte die Mobilfunkbetreiber funktechnisch und radioplanerisch unter Umständen zu stark einschränken. Für diese Problematik sollte daher zusätzlich ein Passus aufge-nommen werden, wonach der Gemeinderat dem Bau einzelner Antennen auch bei Schutzobjekten zustimmen kann, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und in das Orts- und Landschaftsbild integriert sind. Ausserdem erscheint die Bestimmung zu unbestimmt, da nicht klar ist, welches die "massgebliche Umge-bung" der einzelnen Schutzobjekte darstellt. Der Passus "sowie deren massgebliche Umgebung" könnte daher sicherlich nicht genehmigt werden.



13/14

Art. 46 Abs. 3

erscheint der Passus "nur das betreffende Quartier versorgen" als zu eng gefasst. Es darf nur verlangt werden, dass die Anlage der lokalen Versorgung dient, d.h. einen funktionellen Bezug zur betreffenden Zone aufweist. Mit anderen Worten darf lediglich verlangt werden, dass die Anlage dazu dient, eine Versorgungslücke in der betreffenden Wohnzone abzudecken, und dass sie von ihrer Dimensionierung und Leistungsfähigkeit her der üblichen Ausstattung in einer Wohnzone entspricht. Es darf nicht verlangt werden, dass sie nur die Wohnzone abdeckt. Satz 2 könnte nicht genehmigt werden, da es mit Blick auf die Wirtschaftsfreiheit geboten erscheint, dass auf dem Gemeindegebiet auch die Errichtung von Mobilfunkanlagen möglich ist, die einer überkommunale Abdeckung dienen.

Art. 46 Abs. 4

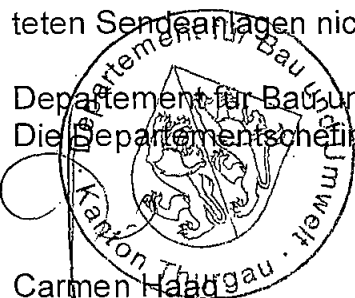
Das Erbringen des Nachweises darf sich nicht als zu grosse Hürde für die Mobilfunkbetreiberinnen erweisen. Insofern ist es zentral, dass Art. 46 Abs. 4 verfassungskonform ausgelegt wird. So muss die Vorlage von Abdeckungskarten für den Nachweis genügen, dass ein Standort in den prioritären Zonen aus funk- oder netztechnischen Gründen nicht in Betracht fällt. Des Weiteren muss es genügen, durch die Vorlagen eines einfachen Briefwechsels glaubhaft zu machen, dass die Mobilfunkbetreiberin einen in einer prioritären Zone liegenden Standort nicht zu zumutbaren Bedingungen mieten oder erwerben kann.

Art. 46 Abs. 5

geht insofern zu weit, als dass für kaschierte Anlagen oder Anlagen in den prioritären Zonen keine zusätzlichen Unterlagen gefordert werden dürfen. Insofern kann auch diese Bestimmung so nicht genehmigt werden. Sie müsste entsprechend präzisiert werden.

Ergänzend bleibt festzuhalten, dass die Gemeinde im Planungsbericht darzulegen hat, welches überwiegende öffentliche Interesse sie mit der die Informations- und Wirtschaftsfreiheit der Mobilfunkbetreiber einschränkenden Baureglementsbestimmung verfolgt. Weiter sollte im Planungsbericht dargelegt werden, weshalb mit der getroffenen Prioritätenordnung, mit Blick auf das Zonenregime der Gemeinde, das Bedürfnis der Mobilfunkbetreiberinnen nach kleinräumigen, möglichst nahe bei den Endkunden errichteten Sendeanlagen nicht zu stark eingeschränkt wird.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



Carmen Haag

14/14

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: **17. Sep. 2015**