

Frauenfeld, 05. September 2018

Entscheid Nr. 51

0024/20187DBU/ARE

Politische Gemeinde Warth-Weiningen

- Baureglement
- Zonenplan

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Das von der Gemeindeversammlung Warth-Weiningen am 12. Dezember 2017 erlassene Baureglement wird genehmigt.
2. Der von der Gemeindeversammlung Warth-Weiningen am 12. Dezember 2017 erlassene Zonenplan wird genehmigt.
3. Die Genehmigung des Zonenplans steht unter dem Vorbehalt, dass die noch anstehende, vom Bundesrat angeordnete Ergänzung des Kap. 1.9 KRP und die damit zusammenhängende Überprüfung der Weilerzonen nicht zu einem Revisionsbedarf führt. Im Zonenplan werden die Weilerzonen mit einem Hinweisvermerk versehen.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Warth-Weiningen, Dorfstrasse 30, 8532 Warth unter Beilage von drei Dossiers "Revision Baureglement und Zonenplan", je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk (ZP Weilerzonen) (chargé)
 - Bhateam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Umwelt
 - Forstamt
 - Landwirtschaftsamt
 - Grundbuchamt Frauenfeld
 - Amt für Raumentwicklung, Abt. Kantonale Planung und Abt. Natur und Landschaft
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Dossiers "Revision Baureglement und Zonenplan" mit Vermerk analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

**Erwägungen:**

1. Mit Schreiben vom 10. Januar 2018 ersucht die Politische Gemeinde Warth-Weiningen um Genehmigung des Baureglements und des Zonenplans. Das Baureglement und der Zonenplan lagen vom 8. bis 27. September 2017 öffentlich auf. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.
2. Die Ortsplanung (kommunaler Richtplan, Zonenplan und Baureglement) der Gemeinde Warth-Weiningen wurde mit RRB Nr. 41 vom 21. Januar 2002 genehmigt. Aufgrund des revidierten Planungs- und Baugesetzes des Kantons Thurgau (PBG, PBV) haben die Gemeinden gemäss § 122 PBG ihre Rahmennutzungspläne innert fünf Jahren an die Bestimmungen des Gesetzes und an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen. Aufgrund dessen hat die Politische Gemeinde Warth-Weiningen ihr Baureglement revidiert und den neuen Bestimmungen sowie geänderten Bedürfnissen angepasst. Insbesondere wurden die neuen Baubegriffe gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Zudem wurden der Zonenkatalog und die Zonenbestimmungen gemäss der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV, RB 700.2) übernommen. Das regionale Baureglement der Region Frauenfeld diente als Grundlage für das neue Baureglement.

Nebst der Revision des Baureglements wurden am Zonenplan kleinere Anpassungen vorgenommen. Im sogenannten Differenzplan werden diese als "technische Anpassungen" bezeichnet. Die Änderungen betreffen weitgehend das Nichtbaugelände und den Wald. Zudem werden die Parzellen Nrn. 270-272 der Landwirtschaftszone zugewiesen, nachdem deren geplante Einzonung in die Wohnzone W2 im Jahr 2013 durch das Departement für Bau und Umwelt nicht genehmigt wurde. Gemäss dem damaligen Entscheid Nr. 82 vom 9. Dezember 2013 wurde die Gemeindebehörde beauftragt, die Parzellen einer sachgerechten Nichtbauzone zuzuweisen. Diese Zuweisung wird mit vorliegender Zonenplanänderung vorgenommen. Weiter wird die heutige Parkplatzzone bei der Kartause Ittingen, genauso wie die angrenzende "Klosterzone Kartause Ittingen", in die Zone für kulturhistorische Bauten und Anlagen umgezont. Die heutige, den Nichtbauzonen zugewiesene Freihaltezone, welche die Kartause Ittingen umgibt, wird neu der Landschaftsschutzzone zugewiesen. Schliesslich werden die beiden Flächen, welche heute in der Umgebungsschutzzone liegen, neu in die Freihaltezone (Bauzone) umgezont. Zudem wird die Gefahrenkarte durch Ausscheiden einer überlagernden Gefahrenzone in den Zonenplan integriert und es werden Anpassungen an die statische Waldgrenze vorgenommen.

Im Planungsbericht wird festgehalten, dass zum jetzigen Zeitpunkt lediglich das Baureglement und minimal der Zonenplan angepasst wird. Auf eine umfassende Ortsplanungsrevision wird vorerst verzichtet. Nach Art. 2 Abs. 1 RPG haben Bund, Kantone und Gemeinden die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen zu erarbeiten und aufeinander abzustimmen. Haben sich die Verhältnisse erheblich

geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG). Eine solche Überprüfung und Anpassung ist alle 15 Jahre angezeigt.

Vorliegend liegen durchaus veränderte Verhältnisse vor, die eine gesamthafte Überprüfung der Ortsplanung in absehbarer Zeit notwendig machen. So wurde seit der Genehmigung der Ortsplanung die Raumplanungsgesetzgebung grundlegend geändert, ein neues Planungs- und Baugesetz eingeführt und ein neuer kantonalen Richtplan durch den Bundesrat genehmigt. Aus dem kantonalen Richtplan ergeben sich Planungsaufträge, die durch die Gemeinden umzusetzen sind. Die Gemeinde Warth-Weiningen hat gemäss Anhang A1 des Kantonalen Richtplans (Stand Juni 2017) ihr Richtplangebiet um 1.9 ha zu reduzieren. Insbesondere angezeigt wäre deshalb, zusätzlich zur Revision des Zonenplans und des Baureglements, auch eine Revision des kommunalen Richtplans.

Obschon der Zonenplan nicht gesamtheitlich revidiert wurde, wurde der gesamte Zonenplan öffentlich aufgelegt. Grund dafür ist, dass der Zonenplan der neusten Grundlage der amtlichen Vermessung angepasst wird. Der Zonenplan wird aber nur in untergeordneten Teilen revidiert, sodass die Rechtssicherheit und Planbeständigkeit bei einer späteren Gesamtrevision der Ortsplanung dennoch gewahrt bleibt.

Im, mit RRB Beschluss Nr. 41 vom 21. Januar 2002 genehmigten Zonenplan, wurden die Natur- und Kulturobjekte im Zonenplan und Baureglement unter Schutz gestellt.

Im neuen Zonenplan und Baureglement fehlen die Schutzobjekte sowie die entsprechenden zugehörigen Bestimmungen. Gemäss Art. 38 Abs. 2 neues BauR gelten die bisherigen Vorschriften zu den Kultur- und Naturobjekten bis zur Inkraftsetzung eines neuen Schutzplanes mit zugehörigem Reglement. Folglich bleiben die bisherigen Schutzobjekte durch den Zonenplan vom 21. Januar 2002 und das bisherige Baureglement (RRB Nr. 41 vom 21.01.2002) geschützt. Die Politische Gemeinde Warth-Weiningen beabsichtigt, mit der Erarbeitung eines Schutzplans im Herbst 2018 zu starten und rechnet mit einer Bearbeitungszeit bis im Herbst 2019.

Gemäss Planungsauftrag 1.10 B des kantonalen Richtplans stellen die Gemeinden den grundeigentümerverbindlichen Schutz der im Anhang A4 aufgeführten Stätten und Fundstellen sicher, in der Regel durch das Ausscheiden von Zonen archäologischer Funde im Rahmen der Ortsplanung. In Warth-Weiningen besteht ein Planungsauftrag für die Kartause Ittingen (Burgstelle; Kloster). Die Gemeinde kommt diesem Planungsauftrag im Rahmen dieser Revision nicht nach. Da es sich vorliegend nicht um eine gesamthafte Ortsplanungsrevision handelt, wird dies so akzeptiert. Auch wenn im Gebiet der Kartause Ittingen folglich noch keine Zone für archäologische Funde ausgeschieden wurde, sind gemäss § 18 PBV Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Terrainveränderungen aller Art in diesem Gebiet

durch die Gemeindebehörde dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen. Weiter besteht Anpassungsbedarf an der Zone archäologischer Funde im Bereich Schlossbuck.

Im Zonenplan werden richtigerweise neu die Verkehrsflächen "Strasse innerhalb Bauzone" und "Strasse ausserhalb Bauzone" getrennt aufgeführt. Ob die Abgrenzung der "Strasse innerhalb Bauzone" und der "Strassen ausserhalb Bauzone" sachgerecht vollzogen wurde, wird vom Departement nicht geprüft, da es sich um einen Informationsinhalt handelt. Informationsinhalte sind nicht Bestandteil der Genehmigung. An dieser Stelle ist jedoch darauf hinzuweisen, dass beim östlich an die Parzelle Nr. 809 angrenzenden Strassenabschnitt auf Parzelle Nr. 969, vom Amt für Raumentwicklung im Antwortschreiben an die Gemeindebehörde vom 10. Oktober 2017 festgehalten wurde, dass es sich beim fraglichen Strassenstück um eine Strassenfläche ausserhalb der Bauzone handelt. Dennoch ist dieser Strassenabschnitt im Zonenplan der "Strasse innerhalb Bauzone" zugewiesen, was offensichtlich nicht korrekt ist. Zudem ist aufgrund der fast identischen Farbe die "Strasse innerhalb Bauzone" von der "Strasse ausserhalb Bauzone" kaum zu unterscheiden.

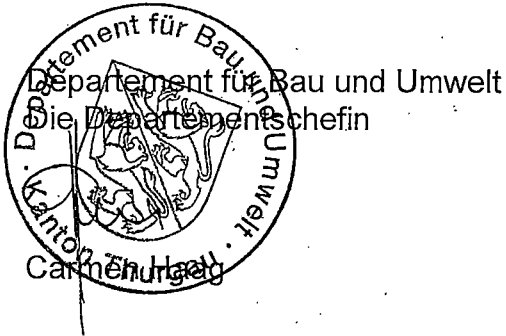
Kleinsiedlungen in Weilerzonen

Der Bundesrat hat am 4. Juli 2018 die Teilrevision 2017 des Kantonalen Richtplans mit Vorbehalten genehmigt. Ein Vorbehalt betrifft das Kapitel 1.9 Kleinsiedlungen. Der Bundesrat hat den Kanton aufgefordert, die Festlegungen im genannten Kapitel im Hinblick auf eine korrekte Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgaben zu ergänzen und die bestehenden Weiler aufgrund ihrer Ausprägung und Eignung sowie den Anforderungen des Bundesrechts zu überprüfen. Sofern die Weiler den Kriterien einer Kleinsiedlung nach Art. 33 RPV nicht entsprechen, sind sie einer sachgerechten Zone zuzuweisen.

Die PG Warth-Weiningen hat in ihrem Zonenplan verschiedene Weilerzonen ausgeschieden. Im Rahmen der vorliegenden Überarbeitung des Baureglements und des Zonenplans wurden am Zonenplan nur kleinere Anpassungen vorgenommen. Die bisherigen Weilerzonen wurden unverändert übernommen. Der Zonenplan wurde dennoch gesamthaft der Gemeindeversammlung unterbreitet und dem Departement für Bau und Umwelt zur Genehmigung eingereicht. In Kenntnis des oben erläuterten Überarbeitungsauftrags werden die Weilerzonen mit einem Hinweisvermerk versehen, da zurzeit noch keine Beurteilung der sachgerechten Zonenzuweisung der Kleinsiedlungen vorgenommen werden konnte.

5/5

Im Übrigen haben die einbezogenen Fachstellen im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung keine Vorbehalte gegen das revidierte Baureglement und den Zonenplan angebracht. Die Planung erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.



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: **12. SEP. 2018**