

Frauenfeld, 28. Januar 2019

Entscheid Nr. 4

0157/2018/DBU/ARE

Politische Gemeinde Affeltrangen

- Revision Baureglement
- Revision Zonenplan

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Affeltrangen am 29. Mai 2018 erlassene Revision des Baureglements wird mit Hinweisvermerk genehmigt.
2. Die von der Gemeindeversammlung Affeltrangen am 29. Mai 2018 erlassene Revision des Zonenplans wird genehmigt.
3. Die Genehmigung des Zonenplans steht unter dem Vorbehalt, dass die noch anstehende, vom Bundesrat angeordnete Ergänzung des Kapitels 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:
 - Politische Gemeinde Affeltrangen, Hauptstrasse 6, Postfach, 9556 Affeltrangen, unter Beilage von je drei Dossiers Revision Baureglement und Zonenplan mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
 - Bhateam ingenieurs ag, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Grundbuchamt Weinfelden, Amriswilerstrasse 57a, Postfach, 8570 Weinfelden
 - Steuerverwaltung unter Beilage einer Kopie des geänderten Zonenplanausschnitts
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Umwelt
 - Forstamt
 - Amt für Raumentwicklung, Abt. Natur und Landschaft
 - Amt für Raumentwicklung, Abt. Kantonale Planung
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Dossiers Revision Baureglement und Zonenplan mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 8. Juni 2018 ersucht die Politische Gemeinde Affeltrangen um Genehmigung des revidierten Baureglements und Zonenplans. Das Baureglement und der Zonenplan lagen vom 16. Juni bis 5. Juli 2017 öffentlich auf. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.

Die letzte Ortsplanung (kommunaler Richtplan, Zonenplan und Baureglement) der Gemeinde Affeltrangen wurde mit RRB Nr. 145 vom 27. Februar 2001 genehmigt. Aufgrund des revidierten Planungs- und Baugesetzes des Kantons Thurgau (PBG/RB 700, PBV/RB 700.1) 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 Affeltrangen ihr Baureglement revidiert und den neuen Bestimmungen sowie geänderten Bedürfnissen angepasst. Das regionale Muster-Baureglement der Region Ober- und Mittelthurgau diente als Grundlage für das neue Baureglement. Auch der Zonenplan wurde überprüft, geringfügig angepasst und die Gefahrenkarte integriert. Die Vorlage wurde mit Bericht vom 23. Dezember 2016 vorgeprüft.

Auf die Vorbehalte aus der Vorprüfung wurde teilweise reagiert und die Vorlage entsprechend angepasst. Dennoch sind aus kantonaler Sicht zur vorliegenden Ortsplanung einige Hinweise und Anmerkungen anzubringen. Diese betreffen in erster Linie die Vorgaben des kantonalen Richtplans (KRP), die strategische Planung der Gemeinde (kommunaler Richtplan), der Umgang mit Weilerzonen und Unrechtmässigkeiten am Siedlungsrand.

Baureglement

Im neuen Baureglement werden die Baubegriffe gemäss der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe IVHB aufgenommen, was auch Änderungen einzelner Massvorschriften mit sich bringt. Zudem wurden der Zonenkatalog und die Zonenbestimmungen gemäss der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV, RB 700.2) übernommen.

Hinweisvermerk zu Art. 35 "Fassadengestaltung"

Unter Art. 35 "Fassadengestaltung" werden lediglich Vorgaben zur Farbgebung gemacht. Im Entwurf zur Vorprüfung war zudem aufgeführt, dass in der Regel traditionelle Beschattungssysteme in Form von Schlag- oder Schiebeläden zu verwenden sind. In unserem Vorprüfungsbericht haben wir sodann diese Bestimmung in rechtlicher Hinsicht kritisiert. Dies betraf in erster Linie die Formulierung "in der Regel" und nicht den Inhalt als solches, was möglicherweise etwas unklar war. Denn hinsichtlich Ortsbild ist die Bestimmung von gewichtiger Bedeutung und sollte deswegen nicht weggelassen werden. Insbesondere bei wertvollen Ortsbildern gemäss KRP erachten wir die Be-

stimmung als zwingend. Traditionelle Beschattungssysteme sind wesentliche äussere Merkmale von Gebäuden, prägen das Ortsbild und tragen massgeblich zur Identität des Ortes bei. Die Abmahnung der Formulierung erfolgte noch vor der Stempelung des Musterbaureglements. Gemäss diesem wird mittlerweile auch die bereits damals gewählte Formulierung aus rechtlicher Sicht akzeptiert. Wir bitten diesbezüglich um Entschuldigung und ersuchen um entsprechende, nachträgliche Ergänzung der Bestimmung im Baureglement. Aufgrund dessen haben wir bei Art. 35 im Baureglement einen Hinweisvermerk angebracht.

Zonenplan

Nebst der Revision des Baureglements wurden am Zonenplan kleinere Anpassungen vorgenommen. Diese betreffen die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht in diversen Ortsteilen, einige Umzonungen in Affeltrangen und Märwil, eine Einzonung zwecks Schliessung einer Siedlungslücke in Affeltrangen, eine Auszonung von einer Freihaltefläche in die Landschaftsschutzzone in Affeltrangen und ausserhalb der Bauzonen einige Anpassungen an die amtliche Vermessung respektive an die festgelegte Waldgrenze. Zudem wird die Gefahrenkarte durch Ausscheiden einer überlagernden Gefahrenzone in den Zonenplan integriert und damit grundeigentümerverbindlich festgelegt. Schliesslich wurden die Zonenbezeichnungen entsprechend den Vorgaben aus der PBV angepasst.

Durch die Zonenplananpassungen wird das Siedlungsgebiet von Affeltrangen nicht vergrössert. Zwar wird im Winkelacker ein 1'430 m² grosser Teil der Parzelle Nr. 1157 von der Landwirtschaftszone in die zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone eingezont. Diese Fläche liegt aber in rechtskräftig ausgeschiedenem Richtplangebiet. Festsetzung 1.4 B KRP erlaubt die Einzonung von Baulücken, die mehrheitlich von Bauzonen umschlossen sind, auch wenn grundsätzlich kein Bedarf für zusätzliche Wohn-, Misch- und Zentrums-Zonen (WMZ-Zonen) ausgewiesen ist. Der KRP gibt vor, dass solche Baulücken in der Regel maximal eine Fläche von 1'000 m² umfassen dürfen. Vorliegend handelt es sich um eine überbaute, fast vollständig von weitgehend überbauter Bauzone umschlossene Baulücke. Unter Berücksichtigung dieser konkreten Situation ist die Einzonung in vorgesehener Grösse ausnahmsweise zulässig.

Tabelle 1: Übersicht mehrwertabgabepflichtige Zonenplananpassung			
betroffen Parzelle	betroffene Teilfläche	rechtsgültiger Zonenplan	geänderter Zonenplan
Nr. 1157	1'430 m ²	Landwirtschaftszone (Lw)	Wohn- und Arbeitszone (WA2)

Unrechtmässige Bauten und Anlagen am Siedlungsrand

Es ist uns aufgefallen, dass der Zonenplan mit der Realität offensichtlich nicht abgeglichen wurde. An der Besprechung vom 29. Oktober 2018 auf der Gemeindeverwaltung haben wir exemplarisch auf Standorte hingewiesen, bei denen Bauten und Anlagen über die Bauzonen ins Nichtbaugebiet hinausragen. Wir fordern die Gemeinde auf, die-

sen nicht rechtmässigen Übertretungen nachzugehen und entsprechende Verfahren einzuleiten.

Aufhebung Gestaltungsplanpflicht

In verschiedenen Gebieten wird die rechtskräftige Gestaltungsplanpflicht aufgehoben. Die planerische Absicht, respektive das öffentliche Interesse an der Aufhebung geht aus den Unterlagen nicht hervor. Wir erachten diese Anpassung jedoch als im Planungsermessen der Gemeinde stehend. Dennoch haben wir folgende Anmerkungen.

Im nordwestlichen Bereich von Zezikon gibt es den rechtskräftigen Gestaltungsplan Rebhalde (DBU Nr. 269 vom 20.8.1999). Der darin aufgeführte Perimeter ist nicht deckungsgleich mit der nun zur Aufhebung vorgesehenen Fläche mit Gestaltungsplanpflicht. Teile der Parzelle Nr. 1461 sind nicht im Gestaltungsplan enthalten.

In Märwil sind südöstlich des Bahnhofs grosse Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht überlagert. Nun soll die Pflicht teilweise aufgehoben werden. Die eingezeichneten Linien umfassen keinen geschlossenen Perimeter. Es ist daher unklar, für welche Parzellen die Pflicht nun aufgehoben wird. Wir gehen davon aus, dass die Aufhebung im Bereich des Gestaltungsplans Wiesengrund (DBU Nr. 71 vom 7.11.2000) erfolgt und die Pflicht östlich davon bestehen bleibt.

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 Thurgau 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 Gemeinde Affeltrangen hat in ihrem Zonenplan in den Ortschaften Azenwilen, Kalt- enbrunnen, Maltbach, Oberisenegg und Oberlangnau Weilerzonen ausgeschieden. Diese wurden unverändert aus dem bisherigen Zonenplan übernommen. 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 kann.

Kommunale Richtplanung

Wie dem Planungsbericht zu entnehmen ist, gab im Wesentlichen das revidierte Planungs- und Baugesetz und die daraus hervorgehende Anpassungspflicht des kommunalen Baureglements den Ausschlag für die vorliegende Revision der Ortsplanung. Darüber hinaus haben Bund, Kantone und Gemeinden nach Art. 2 Abs. 1 RPG die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen zu erarbeiten und aufeinander abzustimmen und die Nutzungspläne zu überprüfen bzw. gegebenenfalls zu überarbeiten,

sofern sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (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 kantonaler Richtplan (KRP) durch den Bundesrat genehmigt. Aus dem KRP ergeben sich Planungsaufträge, die durch die Gemeinden umzusetzen sind. Die Gemeinde Affeltrangen hat gemäss Anhang A1 des Kantonalen Richtplans ihr Richtplangebiet für WMZ-Zonen um 5,7 ha zu reduzieren. Zwar wurde im Planungsbericht auf diese Thematik hingewiesen. Bereits im Rahmen der Vorprüfung haben wir auf die Bedeutung des kommunalen Richtplans als strategisches Werkzeug für die kommunale Planung und die Koordination der kantonalen Vorgaben hingewiesen. Die in den Unterlagen aufgeführte Begründung, wonach mit der Überarbeitung dieses Instruments gewartet wird, bis sich die Sachlage beim KRP verfestigt hat, verfängt nicht. Dieser liegt seit langem im Entwurf vor und ist nun bereits seit Dezember 2017 behördenverbindlich. Der Planungsbericht enthält an verschiedenen Stellen falsche Aussagen zum Revisionsstand des KRP. An der Besprechung vom 29. Oktober 2018 auf der Gemeindeverwaltung haben wir erneut auf die Bedeutung des kommunalen Richtplans hingewiesen. Die Gemeinde hat dabei in Aussicht gestellt, dass die kommunale Richtplanung im Jahr 2019 in Angriff genommen wird. Es ist durchaus denkbar, dass aus diesem Instrument auch Anpassungsbedarf in der Nutzungsplanung hervorgeht, der ohne diesen strategischen, themenübergreifenden Überbau bisher nicht ersichtlich ist. Im Hinblick auf die Planungssicherheit und die Rechtsbeständigkeit wird sodann eine umfassende Interessenabwägung notwendig sein.

Im Übrigen haben die einbezogenen Fachstellen im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung keine Vorbehalte gegen das revidierte Baureglement und den Zonenplan angebracht. Die Planung erfüllt unter Berücksichtigung der Hinweisvermerke die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und wird genehmigt.



6/6

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: - 4. FEB. 2019