

Frauenfeld, 29. Mai 2019

Entscheid Nr. 34

0151/2018/DBU/ARE

Politische Gemeinde Weinfelden Revision Ortsplanung

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Weinfelden am 28. November 2017 beschlossene **Richtplan** über Siedlung sowie Natur und Landschaft wird genehmigt.
2. Der vom Gemeindeparlament Weinfelden am 14. Juni 2018 beschlossene **Zonenplan** wird mit Ausnahme der Einzonungen E56 (Landwirtschaftszone in Arbeitszone) und U48 (Landwirtschaftszone in Freihaltezone) auf Parzelle Nr. 4594 genehmigt.
3. Die nicht-genehmigten Einzonungen E56 und U48 von der Landwirtschaftszone (Lw) in eine Arbeitszone Gewerbe (AG) bzw. in eine Freihaltezone müssen einer sachgerechten Nicht-Bauzone zugewiesen werden.
4. Die Genehmigung des Zonenplans steht unter dem Vorbehalt, dass die noch anstehende, vom Bundesrat angeordnete Ergänzung des Kapitels 1.9 im kantonalen Richtplan und die damit zusammenhängende Überprüfung der Kleinsiedlungen nicht zu einem Revisionsbedarf führt.
5. Die Bahnflächen müssen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen gemäss Darstellungsmodell des GIS Verbundes Thurgau unterschieden werden können. Der informative Legendeneintrag wird mit einem Hinweisvermerk versehen.
6. Das vom Gemeindeparlament Weinfelden am 14. Juni 2018 beschlossene **Baureglement** wird mit Ausnahme von Art. 18 Abs. 3 und Art. 37 Abs. 4 sowie unter Ergänzungsanweisung zu Art. 32 und Art. 33 genehmigt.
7. Die Gemeinde Weinfelden wird angewiesen, bis zum 31. Dezember 2019 die Anforderungen an die Erstellung von Höheren Häusern/Hochhäusern in Art. 32 und Art. 33 des Baureglements im Sinne von § 18 Abs. 9 PBG grundeigentümerverbindlich zu regeln.
8. Die Genehmigung des Zonenplans und des Baureglements stehen unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen zur Folge haben.

9. Mitteilung an:

- Gemeinderat Weinfelden, Frauenfelderstrasse 8/10, 8570 Weinfelden, unter Beilage von drei Dossiers Revision Ortsplanung, je mit Genehmigungs-, Nicht-Genehmigungs- und Hinweisvermerk (chargé)
- Bhateam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
- Grundbuchamt Weinfelden, Amriswilerstrasse 57a, Postfach, 8570 Weinfelden
- Kantonale Steuerverwaltung
- Amt für Archäologie
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umwelt
- Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
- Amt für Wirtschaft und Arbeit, Abt. Tourismus
- Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitszonenmanagement
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Forstamt
- Hochbauamt
- Landwirtschaftsamt
- Tiefbauamt
- Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Dossiers Revision Ortsplanung, je mit Genehmigung-, Nicht-Genehmigungs- und Hinweisvermerk sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 6. Juli 2018 ersucht der Gemeinderat Weinfelden um Genehmigung der Ortsplanungsrevision 2014-2018, bestehend aus dem kommunalen Richtplan, dem Konzept "Höhere Häuser/Hochhäuser", dem Zonenplan und dem Baureglement. Der kommunale Richtplan und das Konzept "Höhere Häuser/Hochhäuser" wurden vom 1. September bis 1. Oktober 2017 bekannt gemacht und vom Gemeinderat am 28. November 2017 beschlossen. Der Zonenplan und das Baureglement lagen vom 1. bis 21. September 2017 öffentlich auf und wurden vom Gemeindeparlament am 14. Juni 2018 beschlossen.

Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Auflage sowie das Bekanntmachungs- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss erfolgten. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Zonenplan und das Baureglement zwei Rekurse hängig. Diese werden in separatem Verfahren behandelt. Die Genehmigung des Zonenplans und des Baureglements stehen daher unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen zur Folge haben.

Ausgangslage

Die letzte Ortsplanung (Zonenplan und Baureglement) der Gemeinde Weinfelden wurde zuletzt in den 1980er Jahren gesamthaft überarbeitet und mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 514 vom 27. März 1984 genehmigt. Der kommunale Richtplan ist indessen noch etwas älter (RRB Nr. 113 vom 17.1.1983). Im Jahr 2001 wurden die genannten Instrumente einer Teilrevision unterzogen (RRB Nr. 392 vom 24.4.2001). Seither wurden lediglich geringfügige Anpassungen an Zonenplan und Baureglement vorgenommen. Der Schutzplan (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 26 vom 5. April 2005) wird aktuell überarbeitet und wurde mit Bericht vom 1. April 2019 im Sinne von § 11 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) vorgeprüft.

Aufgrund des Alters der Planungsinstrumente ist davon auszugehen, dass sich die Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) in verschiedener Hinsicht erheblich verändert haben und eine gesamthafte Überprüfung angezeigt ist.

Nicht zuletzt aufgrund des revidierten Planungs- und Baugesetzes des Kantons Thurgau (PBG/RB 700, PBV/RB 700.1), haben die Gemeinden gemäss § 122 PBG ihre Rahmennutzungspläne an die Bestimmungen des Gesetzes und an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen.

Vor diesem Hintergrund hat die Politische Gemeinde Weinfelden ihre Ortsplanung gesamthaft revidiert und das Baureglement den neuen Bestimmungen sowie geänderten Bedürfnissen angepasst. Das regionale Muster-Baureglement der Region Ober- und Mittelthurgau diente als Grundlage für das neue Baureglement. Der Entwurf der Ortsplanungsrevision wurde mit Bericht vom 30. Januar 2017 vorgeprüft.

Auf die Vorbehalte aus der Vorprüfung wurde mehrheitlich reagiert und die Vorlage entsprechend angepasst. Auch hat die Gemeinde die Planungen in vorbildlicher Art und Weise, mit umfassendem Einbezug der Bevölkerung erarbeitet und umgesetzt. Die Vorlage zeugt von einer intensiven und differenzierten Auseinandersetzung mit den raumplanerischen und ortsbäulichen Gegebenheiten und Entwicklungsmöglichkeiten.

Dennoch sind aus kantonaler Sicht zur vorliegenden Ortsplanung einige Vorbehalte und Hinweise anzubringen. Diese betreffen in erster Linie die Nicht-Genehmigung einer Arbeitszone und zweier Artikel des Baureglements.

I. Richtplan

Der Richtplan umfasst die Themenbereiche Siedlung sowie Natur und Landschaft. Er bildet die entsprechenden raumplanerischen Ziele und Tätigkeiten in der Richtplankarte (1:5'000) und dem zugehörigen Richtplantext mit thematischen Koordinationsblättern ab. Zum im Richtplan verorteten Erneuerungs- und Verdichtungspotenzial, zum Grundwasserschutz sowie zur Dimensionierung und Lage der Richtplangebiete für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen ist Folgendes anzumerken.

Gebiete mit Erneuerungs- und Verdichtungspotenzial

Basierend auf einer städtebaulichen Studie wurden im Richtplan Gebiete mit Erneuerungs- und Verdichtungspotenzial festgelegt. Das differenzierte und auf die unterschiedlichen ortsbaulichen Ausgangslagen abgestimmte Vorgehen ist vorbildlich. Im Richtplantext sind sodann die Gebiete S 2.1 bis S 2.11 ausgewiesen, die sich für eine Erneuerung, eine Aufzoning oder die Erstellung von Höheren Häusern oder Hochhäusern eignen. Für die Erstellung von Höheren Häusern oder Hochhäusern ist gemäss Baureglement ein Gestaltungsplan erforderlich (Art. 32 und 33). Einzelfallweise kann damit jeweils adäquat auf die jeweilige Situation reagiert werden. Die bezeichneten Gebiete sind grundsätzlich nachvollziehbar.

Zum Gebiet S 2.1 Roos möchten wir dennoch festhalten, dass der Bahnhofsbereich mit den Parkplätzen im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) der Umgebungszone VI zugeordnet ist und die höchste Einstufung a hat. Gemäss ISOS soll dieser Bereich als Freifläche erhalten bleiben. Das restliche Gebiet ist der Umgebungsrichtung VIII mit dem Erhaltungsziel b zugeordnet. Im Konzept "Höhere Häuser/Hochhäuser" wird zu diesem Gebiet festgehalten, dass der östliche Teil keine städtebaulich sensible Umgebung aufweist. Dies steht im Widerspruch zum ISOS. Aufgrund der Lageeigenschaften erachten wir eine Weiterentwicklung durchaus als zielführend. Für eine Verdichtung und Bebauung mit Höheren Häusern an genannter Lage wird aber eine weitergehende Analyse und vertiefte Untersuchung in Bezug auf die Verträglichkeit mit dem Ortsbild (Freiräume, Sichtbezüge) notwendig sein.

Abbildung Grundwasserschutz

Im bisherigen Richtplan wurde eine blaue Kreissignatur für den Grundwasserschutz geführt. Diese Signatur soll im neuen Richtplan aufgehoben werden. Um Missverständnisse vorzubeugen halten wir fest, dass es sich dabei nicht um eine materielle Aufhebung der Grundwasserschutzzonen handelt.

Im neuen Richtplan werden die Grundwasserschutzzonen nun flächig abgebildet, jedoch nur die eine, welche öffentlich-rechtlich ausgeschieden ist. Die noch provisorischen Grundwasserschutzzonen sind hingegen nicht vermerkt. Wir empfehlen zwecks Sicherstellung der Koordination planerischer Massnahmen, auch die provisorischen Grundwasserschutzzonen nachzutragen.

Dimensionierung und Lage der Richtplangebiete für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Die Reduktion der Richtplangebiete für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen) um 14,2 ha gemäss Anhang A1 des kantonalen Richtplans (KRP; Stand Juni 2017) wurde korrekt umgesetzt. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass im Bereich des Richtplangebiets S4 zwei bestehende Strassenflächen, welche durch das Richtplangebiet führen, nicht als WMZ-Richtplangebiet dargestellt werden. Dasselbe gilt für eine am Rande gelegene Strasse im Bereich des WMZ-Richtplangebiets S5. Zumindest beim Richtplangebiet S4 ist davon auszugehen, dass bei einer allfälligen Einzonung die Strassenflächen zwingend einer Bauzone zugewiesen werden müssen. Im KRP werden

die genannten Strassenflächen somit als Siedlungsgebiet dargestellt.

Im Weiteren weisen wir darauf hin, dass das Richtplangebiet im Westen von Weinfeld (S5, Roorwise) im Bereich der künftigen Hochleistungsstrasse BTS liegt. Der genaue Strassenverlauf steht in diesem Bereich derzeit noch nicht fest. Aufgrund dessen ist das genannte Richtplangebiet zu einem späteren Zeitpunkt allenfalls anzupassen.

Auch weitere Elemente wie z. B. die Baumallee L5.2 könnten dereinst Anpassungen erfahren. Ohnehin werden die genannte Strasse und der Anschluss Weinfeld West eine veränderte raumplanerische Situation und neue Auswirkungen mit sich bringen. Um Siedlung und Verkehr optimal abzustimmen und den in der Thurebene von weit her einsehbaren Ortseingang von Weinfeld West qualitativ hochstehend zu gestalten, empfehlen wir nach Vorliegen der definitiven Linienführung der BTS, städtebauliche Szenarien zum Ortseingang in multidisziplinären Arbeitsgemeinschaften (Verkehrsingenieure, Landschaftsarchitekten, Architekten, Planer) zu entwickeln. Doch auch innerhalb des Siedlungsgebiets dürfte die Strasse neue Ausgangssituationen schaffen. Stellenweise wird es nach der Realisierung der Strasse dereinst gebietsweise zu merklichen Verkehrsreduktionen kommen, und es werden sich dadurch neue Entwicklungsmöglichkeiten ergeben.

II. Zonenplan

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). Dabei hat die Gemeinde auch die inneren Nutzungsreserven zu erfassen und diese im Rahmen der Ortsplanung als Beitrag zur haushälterischen Nutzung des Bodens zu aktivieren (Art. 47 Abs. 2 Raumplanungsverordnung, RPV; SR 700.19).

Der neue Zonenplan baut im Wesentlichen auf dem bisherigen Zonenplan auf. Wir begrüßen die gelebte Zurückhaltung beim Ausscheiden neuer Bauzonen und die sichtlichen Bestrebungen zur Innenentwicklung. Gesamthaft wurde die Bauzonenfläche um eine halbe Hektare verkleinert. Die Bauzone für WMZ-Zonen wurde hingegen um rund 2 ha vergrössert, was hauptsächlich auf die Umzonung einer nicht mehr für die öffentliche Nutzung vorgesehenen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie die Umzonung der ehemaligen Spezialbauzone Bahnareal in eine Wohn- und Arbeitszone (WA5) zurückzuführen ist. Bei den Arbeitszonen fällt die vorgesehene Einzonung von gut 2,5 ha Arbeitszone Gewerbe (AG) am östlichen Ortsrand von Weinfeld ins Gewicht. Aufzonungen an verschiedenen Orten sollen die Innenentwicklung ermöglichen. Viele kleinere Anpassungen tragen schliesslich den tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung. So wurden rund 43 Zonenplanänderungen zur Anpassung von Verkehrsflächen und 65 Umzonungen mit neuem Zonenzweck vorgenommen. Die entsprechenden Anpassungen des Zonenplans sind weitestgehend nachvollziehbar und erscheinen zweckmässig.

Tabelle 1: Übersicht über mehrwertabgabepflichtige Zonenplananpassungen			
betroffene Parzelle	betroffene Teilfläche	rechtsgültiger Zonenplan	geänderter Zonenplan
Nr. 3416	873 m ²	Landwirtschaftszone	Arbeitszonen Industrie
Nr. 1346	18'177 m ²	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Wohnzone (W5) sowie Wohn- und Arbeitszone (WA5)
Nr. 563	3'181 m ²	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Freihaltezone
Nr. 3789	1'707 m ²	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Wohnzone (W3)
Nr. 279	1'858 m ²	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Dorfzone (D3)
Nr. 93	66 m ²	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Wohnzone (W2a)

Im Übrigen haben wir Anmerkungen oder Vorbehalte insbesondere zur Landwirtschaftszone für besondere Nutzung, zur Einzonung E56, zu den Kleinsiedlungen und zu den Gefahrenzonen.

Landwirtschaftszone für besondere Nutzung

Im Westen von Weinfeldern ist eine Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Tierhaltung vorgesehen. Es besteht ein konkretes Projekt zur Erweiterung des bestehenden Schweinezuchtstalls mit einem Schweinemaststall für 650 Mastschweine, wobei betriebsbedingt die Grenzen der inneren Aufstockung im Sinne von Art. 16a Abs. 2 RPG überschritten werden. In der vorgesehenen Landwirtschaftszone für besondere Nutzung können darüber hinaus Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion als zonenkonform bewilligt werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Aufgrund der kompakten Anordnung und der landschaftlichen Vorbelastung durch die bestehenden Bauten, kann die vorgesehene Intensivlandwirtschaftszone am Rande eines Vorranggebiets Landschaft gemäss kantonalem Richtplan ausnahmsweise akzeptiert werden. Im Rahmen des Baugesuchs ist jedoch auf eine sehr gute landschaftliche Einpassung zu achten. Ebenso ist zu beachten, dass bei der Errichtung von Anlagen zur bäuerlichen Tierhaltung und der Intensivtierhaltung nach Luftreinhalteverordnung (LRV, 814.318.142.1) Mindestabstände zu bewohnten Liegenschaften eingehalten und die Auswirkungen der Ammoniakimmissionen auf sensible Ökosysteme überprüft werden müssen. Nach einer ersten Beurteilung anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen können die Minimalabstände mit Einsatz eines Biowäschers voraussichtlich eingehalten werden. Die Ammoniakemissionen können hingegen nicht beurteilt werden. Unter Umständen müssen im Baugesuchsverfahren entsprechend verschärfte Massnahmen angeordnet werden.

Nicht-Genehmigung der 25'000 m² grossen Arbeitszone Gewerbe (E56)

Vorbehalte zum vorliegenden Zonenplan haben wir lediglich bei der Einzonung von fruchtbarem Landwirtschaftsland in eine Arbeitszone am östlichen Siedlungsrand von Weinfeldern. Bereits in unserem Vorprüfungsbericht vom 30. Januar 2017 haben wir uns kritisch gegenüber dieser Einzonung von rund 25'000 m² Landwirtschaftsfläche in eine Arbeitszone Gewerbe AG (E56) geäussert und diverse Vorbehalte eingebracht. Grundsätzlich kann Land gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es sich a) für die Überbauung eignet, b) es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird, c) Kulturland damit nicht zerstückelt wird, d) seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist und e) mit der Zuweisung zu einer Bauzone die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden. Gemäss Planungsbericht ist die Einzonung nötig, weil ein Grossteil der bestehenden ungenutzten Arbeitszonen nicht verfügbar ist. Durch die Einzonung könne für das lokale Gewerbe ein Entwicklungsangebot geschaffen werden. Hierzu soll die rechtskräftig ausgeschiedene Gärtnerei-/Glashauszone verlagert werden. Aufgrund dessen wurde praktisch unverändert an der Einzonung E 56 festgehalten. Die Ausgangslage ist aber nach wie vor dieselbe: Ein Bedarf für zusätzliche Arbeitszonen gemäss Planungsgrundsatz 1.6 D KRP und im Sinne von Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG ist im Planungsbericht nicht nachgewiesen (vgl. Bundesgerichtsentscheid 1C_105/2018 vom 18.12.2018). Auch eine flächengleiche Kompensation von Bauzonen mit vergleichbaren Nutzungsmöglichkeiten findet nicht in ausreichendem Mass statt.

Gemäss Planungsunterlagen sollen 23'454 m² der total 25'374 m² grossen Einzonung durch Auszonungen andernorts kompensiert werden. Für die fehlenden 1'920 m² wird ein Bedarf für den Bezug von Flächen aus dem Kontingent für die Neuansiedlung von Betrieben geltend gemacht. Eine Begründung hierzu fehlt jedoch. Selbst die vorgesehenen Kompensationsflächen können, wie bereits im Vorprüfungsbericht vom 30. Januar 2017 erläutert, nicht als gleichwertiger Abtausch angesehen werden. Die Auszonungsfläche R54 (GG-Lw, 20'330 m²) ist in der Zonenplanänderungstabelle unter der Spalte 14 zur Flächenverlagerung von Arbeitszonen zwar korrekt aufgeführt. Aufgrund der nicht mit einer normalen Gewerbezone vergleichbaren Nutzungsmöglichkeiten darf sie jedoch nicht als Kompensation für die geplante Neueinzonung E56 angerechnet werden. Gemäss Art. 11 des künftigen Baureglements sind in der vorgesehenen Arbeitszone Gewerbe mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe zulässig. Die heute rechtskräftige Gärtnerei-/Glashauszone dient gemäss Art. 17 des Baureglements der intensiven, auch bodenunabhängigen Produktion von Pflanzen. Diese Zone dient somit in erster Linie der Erstellung von Gewächshäusern, zumal auch die Höhe der Bauten auf 3.0 m beschränkt ist. Von einer ordentlichen Arbeitszone wie sie das Baureglement Weinfeldern in den Art. Nrn. 11 und 12 beinhaltet, kann nicht ausgegangen werden. Vielmehr handelt es sich um eine Zone mit einer beschränkten Nutzungsmöglichkeit.

Die Gärtnerei-/Glashauszone wurde im Rahmen der Teilrevision Weinfelden (RRB Nr. 392 vom 24.04.2001) genehmigt. Erst im Rahmen eines Änderungspaketes zum Planungs- und Baugesetz, welches am 1. April 2002 in Kraft gesetzt wurde, wurde die Gesetzesgrundlage für das Ausscheiden von sogenannten "Landwirtschaftszonen mit besonderen Nutzungen" geschaffen. Gemäss § 12 PBG umfassen diese Zonen Land, das überwiegend oder ausschliesslich der Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse u. a. im Bereich Pflanzenbau dient. Bei den "Landwirtschaftszonen mit besonderen Nutzungen" handelt es sich um Nichtbauzonen. Die "Landwirtschaftszone mit besonderen Nutzungen" ist in nutzungsmässiger Hinsicht fast deckungsgleich mit der obgenannten Gärtnerei-/Glashauszone. Die Gärtnerei-/Glashauszone wurde im Jahre 2001 nur deshalb ausgeschieden, weil die gesetzliche Grundlage für das Ausscheiden einer "Landwirtschaftszonen mit besonderen Nutzungen" noch fehlte. Bei der Gärtnerei-/Glashauszone handelt es sich somit nicht um eine mit der geplanten Arbeitszone Gewerbe (AG) vergleichbare Zone.

Verlagerungen von Bauzonen sind aber nur zulässig, wenn am neuen Standort wieder die gleiche Zone respektive eine Zone mit vergleichbarer Nutzung und baulichen Möglichkeiten ausgeschieden wird. Im Planungsbericht wird zu Unrecht die fehlende gesetzliche Grundlage für die Forderung von "vergleichbaren Nutzungsmöglichkeiten" kritisiert, wie unlängst ein Zonenplanänderungsverfahren in einer Thurgauer Gemeinde gezeigt hat. Das Bundesamt für Raumentwicklung hat in jenem Fall insistiert und eine ähnliche Verlagerungsabsicht zurückgewiesen.

Auch die Auszonungen R6 und R7 sind nicht dazu geeignet, die neu auszuscheidende Arbeitszone zu kompensieren. Die für die Auszonung vorgesehenen "Restflächen" sind weder als FFF verzeichnet noch können sie aufgrund ihrer Lage, Form und Ausgestaltung sinnvoll und effizient landwirtschaftlich genutzt werden.

Schliesslich vermag auch die auf Seite 38 im Planungsbericht aufgeführte Interessenabwägung hinsichtlich Fruchtfolgeflächen (FFF) nicht zu überzeugen und die Sicherstellung der rechtlichen Verfügbarkeit (Kaufrechtsverträge) fehlt gänzlich. Der Erhalt von genügend Kulturland, insbesondere der vorliegenden, für Thurgauer Verhältnisse sehr hochwertigen FFF, ist ein wichtiger Planungsgrundsatz, der von den mit Planungsaufgaben betrauten Behörden zu beachten ist (Art. 1 Abs. 2 lit. d und Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG). Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung kommt dem Schutz der FFF in der raumplanerischen Interessenabwägung grosses Gewicht zu. Dabei ist eine eingehende Evaluation von Alternativen ohne oder mit weniger Beanspruchung von FFF zwingend notwendig.

Zusammenfassend kann festgehalten werden dass, wenn die Gemeinde an der Einzonung E56 festhalten möchte, sie entweder eine flächengleiche Kompensation von Arbeitszonen mit vergleichbaren Nutzungsmöglichkeiten einbringen oder aber ein Bedarf zum Bezug von Flächen aus dem Kontingent für Arbeitszonen geltend machen müsste. Eine Einzonung von Arbeitszonen "auf Vorrat" wäre gemäss KRP aber nur möglich, sofern ein regional abgestimmter Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten (ESP-A) oder gegebenenfalls eine strategische Arbeitszone (SAZ) geschaffen würde (vgl. Planungsgrund-

sätze 1.6 F und 1.6 I KRP). Ohnehin ist aber bei der Einzonung von FFF darzulegen, inwiefern die Bauzonen auf regionaler Ebene koordiniert sind und der sparsame Umgang mit FFF gewährleistet ist. Selbst bei einer Kompensation müssen alle Kriterien für eine Neueinzonung erfüllt sein (vgl. BGE 1C_494/2016 vom 26. November 2018). Aufgrund der Nicht-Genehmigung der vorgesehenen Arbeitszone ergibt auch die vorgesehene Freihaltezone am südlichen und westlichen Rand keinen weiteren Sinn. Die Gemeinde wird beauftragt, die Parzelle Nr. 4594 einer sachgerechten Nicht-Bauzone zuzuweisen.

Kleinsiedlungen

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 Kleinsiedlungen aufgrund ihrer Ausprägung und Eignung sowie den Anforderungen des Bundesrechts zu überprüfen.

Die Gemeinde Weinfelden verfügt auch über Kleinsiedlungen. Die Zonierung in diesen Orten wurde unverändert mit lediglich stellenweise geringfügiger Verkleinerung der Ausdehnung aus dem bisherigen Zonenplan übernommen. Die Genehmigung steht somit unter dem Vorbehalt, dass zu einem späteren Zeitpunkt noch Anpassungen vorgenommen werden müssen. Derzeit kann noch keine Beurteilung einer sachgerechten Zonenzuweisung der Kleinsiedlungen vorgenommen werden.

Gefahrenzonen

Die überlagernden Gefahrenzonen sind nachvollziehbar und verständlich aufgeführt. Die Methodik der Umsetzung der Gefahrenkarte inklusive der Evaluation der Konfliktgebiete wurde richtig angewendet. Die Konfliktgebiete K6 (Ilfang, Chluppenbach) und K7 (Meieraa, Chluppenbach) sind zwischenzeitlich durch ein umgesetztes Hochwasserschutzprojekt mit Bachverlegung geschützt. Die Konfliktgebiete K1 (Wuereagger), K4 (Wolperholz) und K5 (Schlipfenberg) sind mit der Ortsplanungsrevision aus dem Richtplangebiet entlassen worden. Die zeitliche Umsetzung der aufgezeigten Massnahmen bleibt somit offen.

Bei der Beschreibung der einzelnen Konfliktgebiete sind uns einige Aspekte aufgefallen, die unserer Ansicht nach Ergänzungen oder weitere Informationen benötigen.

- In den Gebieten K1 (Wuereagger) und K2 (Burg) – betrifft den Käsibach – ist ein Hochwasserschutzprojekt vorgesehen. Es stellt sich die Frage, ob die Wirksamkeit und Machbarkeit der aufgezeigten Massnahmen hydraulisch überprüft wurden.
- Im Gebiet K10 (Äuli), Tobelbach, ist die Machbarkeit eines Hochwasserrückhaltebeckens zu überprüfen.
- Im Gebiet K12 (Müliwiese) werden Objektschutznachweise vorgeschlagen. Die Gefährdung steht in direktem Zusammenhang mit einem Thurhochwasser und die

10/13

Überbaubarkeit im Zusammenhang mit der Umsetzung der Thurkorrektion Weinfelden-Bürglen.

Weiteres

Wir weisen darauf hin, dass der Generelle Entwässerungsplan (GEP) im Rahmen der vorliegenden Zonenplananpassungen zu überprüfen und allenfalls anzupassen ist.

Im Weiteren weisen wir auf eine unzulässige Kategorisierung der Verkehrsflächen in der Legende des Zonenplans hin, welche uns leider nicht bereits im Rahmen der Vorprüfung aufgefallen ist. Im Zonenplan werden unter dem Absatz "Informationsinhalt" bei den Verkehrsflächen die beiden Kategorien "Strassen ausserhalb Bauzone, Bahnareal" und "Strassen innerhalb Bauzone" unterschieden. Diese Kategorisierung verunmöglicht eine Unterscheidung von Bahnflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzone. Damit eine korrekte Nachführung der Bauzonengrösse möglich wird, ist eine Unterscheidung von Bahnflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen jedoch zwingend erforderlich. Die Gemeinde hat daher den Zonenplan inkl. Legende so anzupassen, dass diese Unterscheidung eindeutig möglich ist. Wir weisen darauf hin, dass diese Unterscheidung auch im Darstellungsmodell des GIS Verbundes Thurgau (GIV) so enthalten ist.

Am östlichen Stadtrand befindet sich eine Abbauzone. Die Eintragung im Zonenplan stimmt mit der Legende nicht überein.

Abschliessend verweisen wir auf einige Unstimmigkeiten in der Zonenplanänderungstabelle. Gemäss Differenzplan zum Zonenplan beinhaltet die Auszonungsfläche R53 eine Zuweisung von 276 m² Dorfzone zur Landwirtschaftszone. Die Fläche ist in der Zonenplanänderungstabelle jedoch falsch eingetragen: Bei der alten Zone (Spalte 4) handelt es sich nicht um die Glashauszone GG, sondern um die Dorfzone D. Bei den Spalten zu den Flächenverlagerungen ist die Fläche fälschlicherweise bei den Arbeitszonen (Spalte 14) statt bei den WMZ (Spalte 13) eingetragen. Bei der Einzonung E48 (Lw-Fh) fehlt der Eintrag in der Spalte 10 der Zonenplanänderungstabelle.

III. Baureglement

Grundsätzlich halten wir fest, dass lediglich die Bestimmungen des Baureglements Gegenstand der vorliegenden Genehmigung sind. Weitere Randbemerkungen, Anhänge und Skizzen sind davon ausgenommen.

Zum vorliegenden Baureglement haben wir folgende Anmerkungen oder Vorbehalte.

Gemäss **Art. 18 Abs. 3** (Landschaftsschutzzone) können betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.) bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Wie bereits in der Vorprüfung vom 30. Januar 2017 erwähnt, verstösst diese Bestimmung gegen

übergeordnetes Recht. Bauen ausserhalb der Bauzone ist im RPG geregelt. Wenn sich beispielsweise ein Vorhaben als standortgebunden erweist und die weiteren Vorschriften eingehalten sind, müssen entsprechende Bauten und Anlagen zulässig sein. Der Absatz 3 kann somit nicht genehmigt werden.

In **Art. 32** (Höhere Häuser) und **Art. 33** (Hochhäuser) werden bisher lediglich die Gebiete bezeichnet, in denen grundsätzlich die Erstellung von Höheren Häusern/Hochhäusern möglich sind (Verweis auf Richtplankarte). Darüber hinaus fehlt jedoch eine Bestimmung, welche die Anforderungen an die Erstellung von Höheren Häusern/Hochhäusern grundeigentümerverbindlich regelt (§ 18 Abs. 9 PBG). Die Gemeinde wird angewiesen, dies bis zum 31. Dezember 2019 nachzuholen und die Anforderungen an die Erstellung von Höheren Häusern/Hochhäusern in Art. 32 und Art. 33 des Baureglements im Sinne von § 18 Abs. 9 PBG grundeigentümerverbindlich zu regeln.

Das Musterbaureglement der Regio Frauenfeld sieht beispielsweise eine Bestimmung vor, wonach für die Errichtung von Höheren Häusern und Hochhäusern, mit Ausnahme der Standorte, die städtebaulichen Konzepte (Dokument vom...) verbindlich sind. Lediglich ein Verweis auf das Konzept Höhere Häuser/Hochhäuser vom 14. Juni 2018 reicht vorliegend nicht aus. Das Konzept bildet eine wertvolle Grundlagenarbeit, ist aber im Hinblick auf die genannten Anforderungen zu präzisieren. Das Konzept wäre so anzupassen, dass die aufgeführten Flächen deckungsgleich sind mit denjenigen, die im Richtplan aufgeführt sind. Überdies sind über Empfehlungen hinaus konkrete Anforderungen zu definieren, die entsprechend im späteren Gestaltungsplan- und Baugesuchverfahren als Grundlage dienen können. Diese Anforderungen sollten zumindest Klarheit schaffen über mögliche Höhenentwicklungen der Bauten, konkrete architektonisch-städtebauliche Kriterien, die Umgebungsgestaltung und die Berücksichtigung spezieller Voraussetzungen wie beispielsweise Topografie, Infrastruktur oder historischer Kontext. Die Frage der dreidimensionalen Auswirkung auf das gewachsene Ortsbild ist entscheidend und anhand von Modell oder Visualisierungen zu überprüfen. Schliesslich geht es nicht zuletzt darum, der betroffenen Bevölkerung so verlässlich wie möglich aufzuzeigen, was sie wo erwarten könnte und welche Qualitäten sowie Nutzen daraus resultieren. Überdies bedauern wir, dass auf die Empfehlung in der Vorprüfung nicht eingegangen wurde, für Höhere Häuser/Hochhäuser grundsätzlich Varianzverfahren durchzuführen. Aufgrund der überproportionalen Gebäudehöhe und volumetrischen Präsenz im Stadtraum wäre dies aus unserer Sicht jedenfalls angebracht gewesen.

Mit der in **Art. 37 Abs. 4** gewählten Formulierung "höhere Gebäudeteile" wird es möglich, beim Nachweis einer "betrieblichen Notwendigkeit" die Höhenvorschriften zu umgehen. Unter diesem Titel könnten beispielsweise zusätzliche Stockwerke mit Büroräumen usw. erstellt werden, soweit sie für den Betrieb notwendig sind. Dies kann jedoch nicht die Meinung sein. Art. 37 Abs. 4 kann daher nicht genehmigt werden. Überdies ergibt sich bereits aus der IVHB, dass technische bedingte Dachaufbauten bei der Bemessung der Höhe nicht berücksichtigt werden müssen.

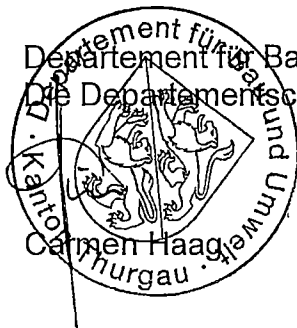
12/13

Zu **Art. 39** (Dachgestaltung) möchten wir folgende Anmerkungen respektive Empfehlungen anbringen. Es ist uns bewusst, dass die Bestimmungen in der Vorprüfung unverändert vorlagen und sogar im bisherigen Baureglement in ähnlicher Form aufgeführt waren. Der Fokus während der Vorprüfung lag hinsichtlich denkmalpflegerischer Aspekte auf dem städtebaulichen Gefüge und den Auswirkungen der Entwicklungsgebiete auf das bestehende Stadtbild. Das Baureglement wurde in dieser Hinsicht zu wenig kritisch hinterfragt.

Insbesondere Dacheinschnitte erachten wir aber als Elemente, die in einem historischen Ortskern (Dorfzone) nicht verträglich eingepasst werden können. Es sind Elemente aus der jüngeren Baukultur und eine Bauform, die für historische Gebäude fremd ist. Dacheinschnitte verändern das Dachbild massiv und ordnen sich in der Regel dem Hauptbau nicht unter. Weinfelden verfügt über ein besonders wertvolles Ortsbild, das im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung aufgeführt ist. Auch sind die Altstadt sowie die Ortsteile Bachtobel, Oberhard und Weerswilen von vielen Bauten geprägt, die im Schutzplan als geschützte Kulturobjekte aufgeführt sind. In solchen Ortsbildschutzgebieten sind Eingriffe in die bestehende Bausubstanz mit strengem Massstab zu beurteilen. Wenn Dacheinschnitte in Dorfzonen zugelassen werden sollen, dann sollte dies nur in begründeten Ausnahmefällen möglich sein und von einer Fachkommission beurteilt und gutgeheissen werden müssen. Die vorliegende Bestimmung in **Art. 39 Abs. 4** wurde in anderen Gemeinden nicht genehmigt. Vorliegend haben wir aufgrund der erwähnten Umstände von einer Nicht-Genehmigung abgesehen. Wir empfehlen jedoch dringendst, die Bestimmung wie folgt anzupassen: *Offene Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Überdeckte Dacheinschnitte können aufgrund einer begründeten Fachstellungnahme bewilligt werden.*

Insgesamt erfüllt die Planung die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und wird mit wenigen Ausnahmen, Vorbehalten und Hinweisen genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



Rechtsmittel:

13/13

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen ab Publikation im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Sie ist unterzeichnet und im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, und es sind die Beweismittel aufzuführen.

Expediert: **29. Mai 2019**