Thurgau

Frauenfeld, 07. Oktober 2019

Entscheid Nr. 56

0101/2019/DBU/ARE

Politische Gemeinde Wilen
Revision Ortsplanung

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der an der Gemeindeversammlung vom 29. April 2019 beschlossene Zonenplan wird genehmigt.

2. Das an der Gemeindeversammlung vom 29. April 2019 beschlossene Baureglement wird genehmigt.

3. Die vom Gemeinderat am 25. September 2018 beschlossenen Änderungen des Schutzplans Natur- und Kulturobjekte wird genehmigt.

4. Die vom Gemeinderat am 25. September 2018 beschlossenen Änderungen des Schutzreglementes werden genehmigt.

5. Mitteilung an:
   - Gemeinderat Wilen, Hubstrasse 1, 9535 Wilen, unter Beilage von vier Dossiers der Revision der Ortsplanung, je mit Genehmigungsverrmerk (chargé)
   - Amt für Archäologie
   - Amt für Denkmalpflege
   - Landwirtschaftsamt
   - Amt für Umwelt
   - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
   - Forstamt
   - Amt für Raumentwicklung, Abt. Natur und Landschaft
   - Amt für Raumentwicklung, Abt. Kantonale Planung
   - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, Postfach 1374, 8580 Amriswil
   - Amt für Raumentwicklung (3), unter Beilage von zwei Dossiers der Revision der Ortsplanung, je mit Genehmigungsvermerk.

Erwägungen:
Mit Schreiben vom 15. Mai 2019 hat der Gemeinderat Wilen die revidierte Ortsplanung (Zonenplan, Baureglement, Änderungen Schutzplan Natur- und Kulturobjekte und Änderungen Schutzreglement) zur Genehmigung eingereicht. Die genannten Unterlagen wurden mit Prüfbericht vom 8. Mai 2018 vorgeprüft. Die Unterlagen zur revidierten Ortsplanung wurden vom 22. Oktober bis 11. November 2018 öffentlich aufgelegt. Aufgrund einer Einsprache wurde das Baureglement angepasst (Erhöhung der Gebäudelänge in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA 1 von 60.0 m auf 80.0 m) und vom 26. November bis 15. Dezember 2018 erneut aufgelegt. An der Gemeindeversammlung vom 29. April 2019 wurden der Zonenplan und das Baureglement beschlossen. Die Änderungen des Schutzplans Natur- und Kulturobjekte und die Änderungen des zugehörigen Schutzreglementes wurden vom Gemeinderat am 25. September 2018 beschlossen.
Gegen die Vorlage sind keine Rekurse hängig. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden.

Der rechtskräftige Zonenplan und das rechtskräftige Baureglement stammen aus dem Jahr 2001 (RRB Nr. 605 vom 06.07.2001). Der kommunale Richtplan wurde erst kürzlich überarbeitet und mit DBU Entscheid Nr. 42 vom 22.08.2016 genehmigt.

Aufgrund des Alters der Planungsinstrumente ist eine Gesamtrevision angezeigt, zumal sich die Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) in verschiedener Hinsicht erheblich verändert haben. 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 innert fünf Jahren an die Bestimmungen des Gesetzes und an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen. Die Gemeinde Wilen ist diesem Auftrag mit der Revision der Ortsplanung nachgekommen.

Zonenplan:
Der revidierte Zonenplan baut im Wesentlichen auf dem bisherigen Zonenplan auf. Auf eine ursprünglich vorgesehene Erweiterung der Bauzone im Gebiet Hoogebrunne (Richtplangebiet) wird auf Wunsch des Grundeigentümers vorläufig verzichtet. Insgesamt verkleinert sich die Bauzonenfläche der Gemeinde Wilen um 452 m^2. Die Verkleinerung ist hauptsächlich auf die Zuweisung einer 507 m^2 grossen Fläche aus der Freihaltezone (Bauzone) zu Waldareal (Änderung Nr. 32) zurückzuführen. Dabei handelt es sich um eine Korrektur einer bisher falschen Zonenzuweisung. Im Planungsbericht (Kapitel 5.3) ist fälschlicherweise festgehalten, dass die betreffende Fläche neu der Landschaftsschutzzone zugewiesen wird. Korrekt ist aber die Zuweisung zum Waldareal, wie in der Änderungstabelle aufgeführt.

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen
Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) werden um insgesamt 924 m^2 vergrössert. Die Vergrösserung ist im Wesentlichen auf verschiedene Umzonungen von der Arbeits- resp. von der Freihaltezone in die WMZ zurückzuführen. Einzig im Gebiet Bodenwies soll eine Fläche von 55 m^2 in die Wohnzone W2a eingezont werden, um damit eine nicht zonenkonforme Garage zu legitimieren. Gemäss Änderungstabelle (Anhang Planungsbericht) soll dafür das Kontingent für Arrondierungen von WMZ beansprucht werden. Die Einzonung erfüllt die Anforderungen zur Beanspruchung des Kontingents gemäss Kantonalem Richtplan (KRP, Festsetzung 1.4B) jedoch nicht. Da die Gemeinde Wilen aber Bedarf an zusätzlicher WMZ ausweisen kann (siehe unten), ist diese Einzonung dennoch möglich.

Ein Bedarf für zusätzliche Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) durch Ein- oder Umzonung kann gemäss Richtplankapitel „1.4 Ein- und Umzonungen" dann geltend gemacht werden, wenn die gemeindespezifische Auslastung höher als 100 Prozent ist (Festsetzung 1.4 A Bst. a). Die Auslastung vergleicht dabei die erwartete Raumnutzerzahl einer Gemeinde mit der vorhandenen Kapazität in den WMZ (15-Jahreshorizont). Die Gemeinde Wilen verfügt derzeit in den WMZ und, bezogen auf den Zonenplanhorizont 2033, über eine gemeindespezifische Auslastung von 110 Prozent und kann daher einen Bedarf für zusätzliche WMZ durch Ein- oder Umzonungen ausweisen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die mehrwertabgabepflichtigen Änderungen aufgeführt:

Tabelle 1: Übersicht über mehrwertabgabepflichtige Zonenplananpassungen

Nr.	**Parzelle**	**Fläche**	**rechtsgültiger Zonenplan**	**geänderter Zonenplan**
18	Nr. 1297	55 m^2	Landschaftsschutzzone	Wohnzone W2

Arbeitszonen
Die Gesamtfläche der Arbeitszonen vergrössert sich um 689 m^2. Dies aufgrund von zwei Umzonungen von der Freihaltezone in die Arbeitszone Gewerbe AG. Dabei handelt es sich um Bereinigungen aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse.

Baureglement (BauR)
Das neue Baureglement wurde gestützt auf das Musterbaureglement der Regionalplanungsruppen Ober- und Mittelthurgau erarbeitet und entspricht weitgehend dessen Inhalten. Es wurden die neuen Baubegriffe gemäss der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) eingeführt und zudem die Zonenbestimmungen an die revidierte Verordnung des Bau- und Planungsgesetzes angepasst.

Entgegen dem Antrag aus der Vorprüfung, das Lichtmass für Dachflächenfenster in der Dorfzone von 1.0 m^2 auf 0.6 m^2 gemäss Musterbaureglement Ober- und Mittelthurgau zu reduzieren, wird an der Grösse von 1.0 m^2 festgehalten (Art. 32 Abs. 5 BauR). Begründet wird dies mit wohnhygienischen Anforderungen. Zudem erachtet der Gemeinderat eine Beschränkung auf 0.6 m^2 als unverhältnismässig angesichts dessen, dass es sich beim Ortsbild von Wilen gemäss KRP lediglich um ein wertvolles und nicht um ein besonders wertvolles Ortsbildschutzgebiet handelt.
Das Amt für Denkmalpflege argumentiert unter anderem damit, dass grösserer Dachflächenfenster relativ moderne Elemente darstellen, welche für historische Gebäude fremd sind. Bestehende historische Dachkonstruktionen müssen in der Regel partiell zerstört werden, wenn Dachflächenfenster eingebaut werden, die grösser als 0.6 m^2 sind. Zudem beeinflussen grössere und zahlreiche Dachflächenfenster die Dachlandschaft eines Ortsbildes negativ, da die Dachlandschaft in hohem Masse zum Gesamterscheinungsbild eines Ortes beiträgt. Aus diesen Gründen erachtet das Amt für Denkmalpflege grössere Dachflächenfenster auch in gemäss KRP wertvollen Ortsbildern als problematisch. Bezüglich der Wohnhygiene bestehen tatsächlich gewisse Zielkonflikte zwischen dem Gebot der Verdichtung und der daraus folgenden Anforderung der genügenden Belichtung und Belüftung der neu geschaffenen Wohnräume. Dachflächenfenster sind jedoch nicht die einzige Möglichkeit, um auf diese Problematik, auch im Einklang mit den oben erwähnten Anforderungen an Ortsbildschutz und Denkmalpflege, zu reagieren.

Da die Regio Frauenfeld in ihrem, vom Departement für Bau und Umwelt geprüften und für richtig befundenen Musterreglement ein Lichtmass von 1.0 m^2 zulässt und bereits mehrere Baureglemente mit diesem Lichtmass genehmigt wurden, wäre es unverhältnismässig, auf einem Lichtmass von 0.6 m^2 zu bestehen. Artikel 32 Abs. 5 wird somit genehmigt.
Gemäss Art. 32 Abs. 5 Satz 1 des neuen Baureglements der Gemeinde Wilen sind "vereinzelte, hochstehende" Dachflächenfenster zulässig. Um die befürchtete Beeinträchtigung der Dachlandschaft zu begrenzen, wird der Gemeinderat Wilen gebeten, zukünftige Baugesuche in der Dorfzone streng zu beurteilen und insbesondere auf die maximale Anzahl der Dachflächenfenster und auf das Verhältnis zur übrigen Dachfläche zu achten.

Thurgau

Änderungen Schutzplan:
Der Schutzplan aus dem Jahre 2001 wurde 2012 bezüglich der Kulturobjekte bereinigt und nun auch bezüglich der Naturobjekte überarbeitet. Aufgrund der vielen Anpassungen in der Vergangenheit wurden alle Änderungen, bzw. der aktuelle Stand in einem konsolidierten Schutzplan zusammengefasst.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine weiteren Vorbehalte gegen die Revision der Ortsplanung angebracht. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von §5 Abs. 3 PBG und kann genehmigt werden

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Departement für Bau und Umwelt · Kanton Thurgau ·

Carmen Haag

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: - 8. OKT. 2019