

Frauenfeld, 27. Mai 2020

Entscheid Nr. 28

0123/2019 DBU/ARE // BOA/PG Nr. 2019.05-014

Politische Gemeinde Amlikon-Bissegg Revision Ortsplanung

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat am 23. Januar 2019 beschlossene Richtplan wird mit Ergänzungsauftrag genehmigt. Die Gemeinde Amlikon-Bissegg wird angewiesen, die Grundwasserschutzzonen der Grundwasserfassungen "Gugel" im Richtplan bis am 31. Dezember 2020 einzutragen.
2. Der von der Gemeindeversammlung am 25. April 2019 beschlossene Zonenplan wird mit folgenden Hinweisvermerken genehmigt.
 - 2.1. 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. Im Zonenplan werden die Weilerzonen sowie die Dorfzone des Ortsteils Kreuz mit einem Hinweisvermerk versehen.
 - 2.2. Die aktuelle Nutzung auf Parzelle Nr. 1408 ist im Bereich der Naturschutzzone nicht mit dem Zonenzweck vereinbar. Die Gemeinde Amlikon-Bissegg wird angewiesen, die sachgerechte Zonierung bzw. die Zonenkonformität der aktuellen Nutzung zu überprüfen und bis am 31. Dezember 2020 zu bereinigen.
3. Das von der Gemeindeversammlung am 25. April 2019 beschlossene Baureglement wird mit Ausnahme der Art. 23 Abs. 2 und Art. 24 Abs. 1 genehmigt. Die Gemeinde Amlikon-Bissegg wird angewiesen, die nach der Behandlung der Einsprachen vorgenommenen Änderungen am revidierten Baureglement (Art. 23 Abs. 2 und Art. 24 Abs. 1) dem formal korrekten Verfahren zuzuführen.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Amlikon-Bissegg, Flugplatzstrasse 12, 8514 Amlikon-Bissegg, unter Beilage von zwei Dossiers der Gesamtrevision der Kommunalplanung, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs-, und Hinweisvermerken (chargé)
 - Bhateam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Grundbuchamt Frauenfeld, Langfeldstrasse 53a, 8510 Frauenfeld

- Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL)
- Amt für Archäologie
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umwelt
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Forstamt
- Hochbauamt
- Jagd- und Fischereiverwaltung
- Landwirtschaftsamt
- Tiefbauamt
- Steuerverwaltung
- Amt für Raumentwicklung (3), unter Beilage von zwei Dossiers der Gesamtrevision der Kommunalplanung, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs-, und Hinweisvermerken sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 23. Mai 2019 hat der Gemeinderat Amlikon-Bissegg die Gesamtrevision der Kommunalplanung – bestehend aus Kommunalem Richtplan, Zonenplan und Baureglement – zur Genehmigung eingereicht.

Die öffentliche Bekanntmachung des Richtplans erfolgte vom 8. bis 28. Februar 2019. Ebenfalls in diesem Zeitraum wurden der Zonenplan und das Baureglement öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage sind gemäss Planungsbericht (S. 42) vier Einsprachen zum Zonenplan und Baureglement eingegangen. Über sämtliche Einsprachen hat der Gemeinderat entschieden, respektive den Zonenplan aufgrund einer Eingabe betreffend die überlagernde Zone für archäologische Funde geringfügig angepasst. Auch konnten zwei Einsprachen zum Baureglement teilweise gutgeheissen werden, was zu einer Anpassung des Reglements führte. Eine Einsprache zum Baureglement wurde indes abgewiesen. Die nach der Behandlung der Einsprachen vorgenommenen Änderungen am Zonenplan und am Baureglement wurden nicht mehr öffentlich aufgelegt.

Beim Departement für Bau und Umwelt ist gegen das Baureglement und den Zonenplan ein Rekurs hängig. Dieser wird in einem separaten Verfahren behandelt. Die Genehmigung des Baureglements und des Zonenplans steht daher unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen zur Folge haben.

Ausgangslage

Die rechtskräftigen kommunalen Planungsinstrumente stammen aus den Jahren 1997 bis 2000 (genehmigt mit Regierungsratsbeschlüssen Nr. 625 vom 3.8.1999 und Nr. 596 vom 3.7.2001).

Die vorliegende gesamthafte und umfassende Überprüfung der kommunalen Planungsinstrumente wird begrüsst. Die Gesamtrevision ist angezeigt, zumal sich die Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) hinsichtlich Gesetzgebung, übergeordneter Planung und veränderter Bedürfnisse seit der letzten Revision der kommunalen Planungsinstrumente erheblich geändert haben. Entsprechend sind die heutige Ausgangslage, Ziele und raumwirksamen Tätigkeiten zu überprüfen und aufeinander abzustimmen, respektive die Anpassungen der Planungsinstrumente einer Interessenabwägung zu unterstellen (Art. 2 und 3 Raumplanungsverordnung; RPV, SR 700.1).

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

Den Entwurf der Vorlage hat das Amt für Raumentwicklung mit Prüfbericht vom 21. November 2018 vorgeprüft. Die Gemeinde hat sich mit den Hinweisen und Anmerkungen aus der Vorprüfung auseinandergesetzt und die Anliegen aus der Vorprüfung mehrheitlich umgesetzt.

Richtplan

Der kommunale Richtplan ist gegliedert in die Teilbereiche Siedlung, Verkehr und Landschaft. Das Planungsinstrument besteht aus der Karte 1:5'000 und dem Richtplantext (Verbindlichkeiten zum Richtplan), welcher mit Koordinationsblättern die einzelnen behördenverbindlichen Massnahmen darlegt. Zu den einzelnen Themenbereichen ist Folgendes anzumerken.

Siedlungsgebiet und Innenentwicklung

Eine wichtige Aufgabe der Raumplanung ist die sachgerechte Dimensionierung des Siedlungsgebiets und eine zweckmässige räumliche Zuordnung. Diese Aufgabe gründet auf dem zentralen Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens.

Siedlungsgebiet Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen)

Die sachgerechte Grösse des Siedlungsgebiets für WMZ-Zonen einer Gemeinde ergibt sich in Abhängigkeit der funktionalen Handlungsräume (Raumtyp) gemäss KRP, der bestehenden Nutzerdichte (Beschäftigte und Wohnbevölkerung) und der vorgesehenen zukünftigen Zunahme der Raumnutzer innerhalb des Richtplanhorizonts (25 Jahre). Sämtliche Ortschaften der Gemeinde Amlikon-Bissegg sind gemäss KRP dem Raumtyp "Kulturlandschaft" zugeordnet. Da die rechtskräftig ausgeschiedenen Richtplangebiete für WMZ-Zonen unter Einbezug der vorhandenen Bauzonengrösse im Hinblick auf die erwartete künftige Anzahl Raumnutzer in den genannten Raumtypen und dem massge-

benden Zeitraum von 25 Jahren überdimensioniert sind, müssen diese gemäss Vorgabe des KRP vollständig, d.h. um 4,3 ha, reduziert werden (vgl. Anhang A 1 KRP). Diese Vorgabe wurde im vorliegenden Richtplan umgesetzt, womit die Anforderung des KRP erfüllt sind.

Die Gemeinde Amlikon-Bissegg verfügte in ihren WMZ-Bauzonen im Jahr 2018 über eine Raumnutzerdichte von 27 RN/ha und lag damit deutlich unter der im KRP geforderten Mindestdichte (32 RN/ha) für den Raumtyp "Kulturlandschaft". Gemäss Unterlagen gründet diese Situation unter anderem auf den vielen, in den Bauzonen vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Scheunen.

Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Ortsplanung (kommunaler Richtplan, Zonenplan, Baureglement) dennoch aufzuzeigen, wie die Dichte gemäss Festsetzung 1.2 A KRP erreicht werden kann. Gemäss Planungsbericht wird dieser Bestrebung Rechnung getragen, indem die Dichteziffern im Baureglement angepasst werden. Im Übrigen will sich die Gemeinde engagieren, um eine haushälterische Bodennutzung und innere Verdichtung an geeigneten Orten zu ermöglichen und sich darum bemühen, brachliegende Flächen und ungenutzte Scheunen zu lokalisieren (S. 41 im Planungsbericht). In der Richtplankarte wurden unbebaute Flächen als Gebiete mit Potenzial zur Verdichtung eingetragen. Im zugehörigen Massnahmenblatt Nr. S 1.2 werden die entsprechenden Massnahmen zur Verdichtung aufgeführt.

Bereits in der Vorprüfung wurde in Frage gestellt, ob die vorgesehenen Massnahmen auf Richtplanstufe für eine gelungene und zielgerichtete Innenentwicklung und für die Erhöhung der tiefen Raumnutzerdichte in den bestehenden Bauzonen ausreichen. Gemäss Unterlagen soll die vertiefte Auseinandersetzung mit der Innenentwicklung den neuen Behörden als zukünftige Aufgabe überlassen werden. Dies erstaunt, zumal solche Überlegungen und die daraus hervorgehenden räumlichen Auswirkungen eben gerade im Rahmen einer gesamthaften Überprüfung der kommunalen Planungsinstrumente thematisiert werden müssten. Damit die Gemeinde auch künftig handlungsfähig bleibt, sind die Bestrebungen zur Verdichtung und Innenentwicklung zwingend zu intensivieren. Die Erarbeitung eines Strategieplans, wie unter Massnahme S 1.2 vorgesehen, erscheint als absolut zentral. Mit einer solchen Strategie kann der Prozess der Innenentwicklung unter Einbezug der gesamten Situation schrittweise konkretisiert werden, und es kann in der Folge bei sich bietender Gelegenheit situationsgerecht reagiert werden. Dabei sind auch Anstrengungen zur Sicherstellung einer angemessenen Wohn- und Lebensqualität erforderlich. Ortsbauliche Analysen und Freiraumkonzepte sind dabei mögliche Instrumente, um identitätsstiftende Elemente herauszuschälen und das qualitätssichernde Pendant zur baulichen Verdichtung sicherzustellen. Dies gilt umso mehr, als dass die Gemeinde mehrere Ortsteile aufweist (Griesenberg, Leutmerken, Amlikon Dorf), die im KRP als wertvoll bzw. besonders wertvoll eingetragen sind. Letztlich geht es beim Bauen im Bestand darum, durch Neubauten und Ergänzungen

Quartiere und Dörfer zu bereichern und zu verbessern. Dies verlangt nach präzisen und breit abgestimmten Werkzeugen und dem Einbezug von entsprechenden Fachleuten.

Richtplangebiet für Gewerbe sowie für öffentliche Bauten und Anlagen

Die im kommunalen Richtplan vorgesehenen Gebiete für künftige Arbeitszonen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen werden nicht in den KRP übernommen und sind somit nicht Bestandteil des Siedlungsgebiets gemäss KRP. Für diese Flächen sieht der KRP ein gesamtkantonales Kontingent vor (vgl. Festsetzung 1.1 B KRP). D.h. bei einer Einzonung wird dieses Kontingent belastet. Hierzu müssen jedoch die Vorgaben aus Festsetzung 1.1 B und Planungsgrundsatz 1.6 L KRP eingehalten sein.

Gemäss Koordinationsblatt S 1.3 des kommunalen Richtplans soll das Gewerbegebiet zwischen Wolfikon und Strohwillen um eine 0,12 ha grosse Richtplanfläche erweitert werden. Dagegen ist nichts einzuwenden. Für eine allfällige Einzonung ist jedoch Folgendes zu beachten: Anspruch kann an vorliegender Lage in der Kulturlandschaft nur geltend gemacht werden, wenn es um die Erweiterung von in bestehenden Bauzonen ansässigen Betrieben geht. Es ist zudem der Nachweis zu erbringen, dass ein Vorprojekt vorliegt, das eine flächensparende Lösung aufzeigt und dass es in der Umgebung des Betriebsstandorts keine Alternativen gibt.

Im Gebiet Altacker ist ein rund 1,05 ha grosses Richtplangebiet für öffentliche Bauten und Anlagen vorgesehen (Koordinationsblatt S 1.4). Dieses soll der Landsicherung für Sport-Aussenanlagen dienen. Gegen den gewählten Standort ist grundsätzlich nichts einzuwenden. Eine allfällige Einzonung ist allerdings auch hier an die Bedingungen gemäss Festsetzung 1.1 B KRP geknüpft. Da die betroffene Fläche im Sachplan des Bundes als Fruchtfolgefläche (FFF) ausgewiesen ist, müssten zudem bei einer Einzonung auch die Vorgaben von Art. 30 Abs. 1bis RPV (Beanspruchungskriterien, Interessenabwägung) erfüllt sein. Auch sind die Belange des Grundwasserschutzes zu berücksichtigen.

Verkehr

Die Massnahmen zum Langsamverkehr bleiben generell abstrakt und haben, zumindest was den Fahrradverkehr betrifft, keinen Eingang in die Karte gefunden, womit keine Koordination mit anderen raumwirksamen Tätigkeiten erfolgt.

Landschaft

Dieser Bereich ist genehmigungsfähig.

Zonenplan

Es wird begrüsst, dass die Gemeinde den revidierten Zonenplan gesamthaft überprüft und öffentlich aufgelegt hat. Der Zonenplan wird zum einen gemäss den Zonenbezeichnungen nach neuem Planungs- und Baugesetz angepasst. Aufgrund der Anpassung der Massvorschriften im Baureglement ergeben sich zudem veränderte bauliche Möglichkeiten in den einzelnen Zonen. Im Weiteren wurden der Zonenplan aufgrund aktueller Bedürfnisse und aufgrund neuer Grundlagen der amtlichen Vermessung überarbeitet sowie die Gefahrenzonen grundeigentümergebunden ausgeschieden.

Grundnutzungszonen

Der überarbeitete Zonenplan übernimmt überwiegend die rechtskräftige Zonenordnung. Es werden geringfügige Flächenverlagerungen vorgenommen, um die Bebaubarkeit zu optimieren. Durch Zuweisung zu Strassenfläche oder Freihaltezone wird die WMZ-Zonenfläche um rund 4'500 m² verringert. Die gesamte Bauzonenfläche wird indes beinahe konstant gehalten (- 70 m²).

Gestützt auf die Berechnungen und angenommenen Szenarien im KRP wird davon ausgegangen, dass bis Ende des Zonenplanhorizonts (15 Jahre) die Anzahl Raumnutzer in der Gemeinde Amlikon-Bissegg um rund 8 % zunimmt. Dies würde dazu führen, dass die Gesamtkapazität in den bestehenden WMZ-Bauzonen gemäss Erhebung aus dem Jahr 2018 zu 93 % ausgelastet wäre. Grundsätzlich gilt eine Bauzonenfläche als sachgerecht dimensioniert, wenn diese, unter Berücksichtigung des erwarteten Wachstums der Anzahl Raumnutzer am Ende der Planungsperiode, zu 100 % ausgelastet ist. Dennoch kann die WMZ-Bauzonengrösse von Amlikon-Bissegg knapp als sachgerecht dimensioniert bezeichnet werden. Aus dem KRP ergibt sich kein Anpassungsbedarf.

Die Optimierung der Bauzonenflächen, beispielsweise durch flächengleiche Verlagerungen, werden grundsätzlich begrüsst. Stets sind solche Anpassungen auch an der tatsächlichen Realität zu spiegeln. Es ist wenig nachvollziehbar, wenn an bestimmten Lagen die Zonengrenze für eine bessere Überbaubarkeit angepasst wird und andernorts die Zonengrenzen mit Bauten und Anlagen überstellt werden. Eine Situation wie beispielsweise am nördlichen Dorfrand von Amlikon wirft Fragen auf. Auf Parzelle Nr. 1138 wird eine Fläche von 741 m² ausgezont und weiter nach Osten verschoben. Dieser Auszonungsfläche vorgelagert, in der Landwirtschaftszone, befindet sich die Parzelle Nr. 2006, die mit diversen Bauten und Anlagen überstellt ist, die in ihrer Erscheinung an ein Gartengrundstück in der Bauzone erinnern. Für die Bauten und Anlagen wurde - soweit dem DBU bekannt - nie ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt. Entsprechend ist die Gemeinde im Rahmen ihrer baupolizeilichen Pflichten gefordert, die Situation vor Ort zu bereinigen.

Im Zusammenhang mit der erwähnten Verlagerung wurde auf Parzelle Nr. 1148 die Siedlungsbegrenzungslinie gemäss KRP nach Norden verschoben. Wir sehen den mit der Linie verbundenen Zweck hierdurch nicht gefährdet.

Übersicht der mehrwertabgabepflichtigen Um- und Einzonungen gemäss § 63 PBG			
Parzelle Nr.	Zone alt	Zone neu	Fläche (m ²)
1148	Landwirtschaftszone	Dorfzone (D)	1'016
760	Wald	Freihaltezone	209
1659	Landwirtschaftszone	Dorfzone (D)	337
3285	Landwirtschaftszone	Dorfzone (D)	133

Auf Parzelle Nr. 1408, südlich des Ortes Hofen, befindet sich am Waldrand eine Naturschutzzone. Diese wurde unverändert aus dem bisherigen Zonenplan übernommen. Jedoch wurde die effektive Nutzung des Gebiets in den vergangenen Jahren verändert. Auf dem östlichen Teil des Schutzgebiets wird mittlerweile intensiver Ackerbau betrieben, was mit dem Zonenzweck nicht vereinbar ist. Entsprechend ist die Nutzung anzupassen oder eine Anpassung der Schutzzone vorzunehmen, respektive die Fläche zu kompensieren. Die Fläche ist mit einem Hinweisvermerk zu versehen.

Überlagernde Zonen

Bereits in der Vorprüfung wurde die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Bänikon und insbesondere die fehlende Begründung und Interessensabwägung in diesem Zusammenhang kritisiert. Nach wie vor ist die Aufhebung nicht nachvollziehbar. Jedenfalls können die Bemerkungen unter 5.1.6 im Planungsbericht nicht als fundierte Begründung und Interessenabwägung verstanden werden. Offensichtlich wurde die planerische Absicht (Einführung einer Gestaltungsplanpflicht) dereinst von der zuständigen Gemeindebehörde als von öffentlichem Interesse gesehen. Inwiefern dies nicht mehr gelten soll oder sich die Verhältnisse in einem Mass geändert haben sollen, dass sich das Festhalten an der Planungspflicht nicht mehr rechtfertigen lässt, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Unter Würdigung des Planungsermessens der Gemeinde wird jedoch von einer Nichtgenehmigung abgesehen.

Innenentwicklung

Im Weiteren ist zu beachten, dass, wie bereits im Zusammenhang mit dem Richtplan erwähnt, die Raumnutzerdichte in Amlikon-Bissegg derzeit bei tiefen 27 RN/ha liegt. Der KRP verlangt in Planungsauftrag 1.2 A, dass die Gemeinden im Rahmen ihrer Ortsplanung und somit auch in der Zonenplanung aufzeigen, wie die im KRP geforderte Mindestdichte erreicht werden kann. Aufzonungen oder Planungspflichten wurden vorliegend nicht vorgenommen. Auch mit den Massnahmen in den übrigen Planungsinstrumenten ist es zumindest fraglich, ob die Dichte an den gewünschten Lagen so tatsächlich merklich erhöht werden kann. Der genannte Planungsauftrag ist noch nicht ausreichend erfüllt, und die Gemeinde wird gefordert sein, mit geeigneten Massnahmen die Entwicklung zu steuern.

Kleinsiedlungen

Mit der Genehmigung der KRP-Teilrevision 2017 hat der Bundesrat am 4. Juli 2018 den Kanton Thurgau aufgefordert, die bestehenden Kleinsiedlungen aufgrund ihrer Ausprägung und Eignung sowie den Anforderungen des Bundesrechts auf ihre Zugehörigkeit zu Landwirtschaftszonen, Zonen nach Art. 33 RPV oder Bauzonen nach Art. 15 RPG zu überprüfen und bei Bedarf einer sachgerechten Zone zuzuweisen. Mit RRB Nr. 162 vom 19. Februar 2019 hat der Regierungsrat den Projektauftrag zur „Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau“ genehmigt und sich damit dem Bundesauftrag angenommen. Im Rahmen des Projektes wird geklärt, welche Kleinsiedlungen gestützt auf die Anforderungen des Bundesrechts Bauzonen bleiben können und welche künftig zu den Nichtbauzonen gezählt werden müssen. Noch liegt das Ergebnis dieser Überprüfung nicht abschliessend vor.

Die Gemeinde Amlikon-Bissegg verfügt über einige Kleinsiedlungen, welche im rechtskräftigen Zonenplan teils der Dorfzone, teils der Weilerzone und teils der Landwirtschaftszone zugewiesen sind. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurden lediglich in den Kleinsiedlungen Fimmelsberg und Hub-Vogelsang Zonenplananpassungen vorgenommen. Diese Ortsteile sind jedoch der Dorfzone zugewiesen und werden aufgrund der Grösse voraussichtlich auch in dieser Zone verbleiben. Die übrigen Kleinsiedlungen erfahren in der Zonenplanrevision keine Anpassungen und werden vorliegend auch nicht näher überprüft, müssen jedoch allenfalls im Rahmen der erwähnten, vom Bund angeordneten Überprüfung noch angepasst werden. Die Genehmigung des Zonenplans steht somit unter dem Vorbehalt, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Zonenzuordnung in einigen Kleinsiedlungen unter Umständen noch angepasst werden muss. Die Weilerzonen und die Dorfzone des Ortsteils Kreuz werden daher mit einem Hinweisvermerk versehen.

Baureglement

Die Gemeinde trägt mit der Revision des Baureglements den neuen Bestimmungen sowie geänderten Bedürfnissen Rechnung. Insbesondere wurden die neuen Baubegriffe gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt und der Zonenkatalog sowie die Zonenbestimmungen gemäss der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV; RB 700.2) übernommen. Als Grundlage für das vorliegende Baureglement diente das regionale Musterbaureglement Mittelthurgau.

Es ist festzuhalten, dass lediglich die Bestimmungen des Baureglements Gegenstand der vorliegenden Genehmigung sind. Weitere Randbemerkungen, Anhänge und Skizzen wurden nicht geprüft und sind davon ausgenommen.

Entgegen der dringlichen Empfehlung in der Vorprüfung zu Art. 7 Abs. 3 des Baureglements, wurde darauf verzichtet, eine Bestimmung aufzunehmen, wonach bei der Beurteilung von Bauvorhaben in der Dorfzone, die von geltenden Vorschriften und Plänen abweichen, ein ausgewiesenes Fachgremium beizuziehen ist. Der Vorschlag wurde mit der Begründung verworfen, wonach hierzu kein Bedarf bestehe. Eine fachliche Auseinandersetzung ist indes ausgeblieben.

Die Gemeinde Amlikon-Bissegg weist mehrere Ortsteile auf, die im KRP als wertvoll bzw. besonders wertvoll eingetragen sind. Diese Ortsteile sind in Erscheinung, Substanz und Struktur zu schützen, zu pflegen und zu gestalten (Planungsgrundsatz 1.10 A KRP). Auch im Leitbild war es offenbar ein Anliegen der Gemeinde, bei der weiteren Entwicklung auf die bestehende Bausubstanz, Baukultur und Ortsbilder gebührend Rücksicht zu nehmen (2.1 im Planungsbericht). Gefordert ist eine objektive Auseinandersetzung mit dieser Ausgangslage basierend auf fachlichen Kriterien. Bei der aktuell dynamischen baulichen Entwicklung, den vielfältigen baulichen Möglichkeiten und mit Blick auf das Credo der Innenentwicklung erscheint die Einsetzung eines Fachorgans als hilfreich, um sicherzustellen, dass nebst den berechtigten Interessen der Bauwilligen auch die öffentlichen Interessen hinsichtlich eines sorgfältigen Umgangs mit den Siedlungsstrukturen und -bildern gebührend berücksichtigt werden. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass Eingriffe in die bestehende Substanz der wertvollen Ortskerne nach strengem Massstab zu beurteilen sind und zumindest in den mit einer Ortsbildschutzzone überlagerten Bereichen in der Regel mit dem Amt für Denkmalpflege zu koordinieren sind (§ 52 PBV).

Art. 8 des Baureglements beinhaltet die Bestimmungen zur Weilerzone, die in der vorliegenden Rahmennutzungsplanung der Bauzone zugeordnet wird. Die in den Erläuterungen zum Zonenplan erwähnte Kleinsiedlungsthematik wird auch Auswirkungen auf die Zuordnung und die Bestimmungen zur Weilerzone im Baureglement haben. Dieses wird nach erfolgter Anpassung der PBV und des KRP entsprechend anzupassen sein.

Die Bestimmungen der Art. 23 Abs. 2 und Art. 24 Abs. 1 des Baureglements wurden nach der öffentlichen Auflage aufgrund von Einsprachen angepasst, jedoch hernach nicht mehr öffentlich aufgelegt. Gemäss § 31 Abs. 4 PBG ist das Auflageverfahren zu wiederholen, wenn die Gutheissung von Einsprachen erhebliche Änderungen des aufgelegten Plans (oder Baureglements) bewirkt. Entgegen der Auffassung der Gemeindebehörde sind wir der Meinung, dass dies vorliegend der Fall ist und die Gemeindebehörde die Änderungen nicht ohne entsprechendes Verfahren vornehmen darf. Materiell haben wir gegen die geänderten Bestimmungen hingegen nichts einzuwenden. Die Gemeinde wird beauftragt, das Verfahren korrekt durchzuführen.

10/11

Weiteres

Im Vorprüfungsbericht wurde auf die Anforderungen an den Grundwasserschutz sowie die Wasserversorgung und -entsorgung aufmerksam gemacht. In der Folge wurden Quell- und Grundwasserfassungen eingetragen und im Übrigen in den Unterlagen vermerkt, dass diese Thematik der zukünftigen Gemeindebehörde aufgetragen werde.

Sauberes und gesundes Trinkwasser ist ein überaus wertvolles öffentliches Gut, das es gemäss Gewässerschutzgesetzgebung mit planerischen Massnahmen zu schützen gilt, um Konflikte mit anderen raumrelevanten Vorhaben zu verhindern. Bei einer Ortsplanungsrevision geht es um die gesamthafte planerische Abstimmung raumrelevanter Tätigkeiten. Gemäss Art. 46 Abs.1 der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) sind die nach der Verordnung notwendigen Planungen bei der Erstellung von Richt- und Nutzungsplanungen zu berücksichtigen. Richt-, Zonenplan und Gewässerschutzgebiete können sich gegenseitig beeinflussen.

Um die geforderte räumliche Koordination gemäss Art. 46 Abs. 1bis GSchV sicherzustellen, sind zumindest die Grundwasserschutzzonen der Grundwasserfassungen "Gugel" im Richtplan zwingend einzutragen. Diese sind gemäss Trinkwasserversorgungsplanung von regionaler und überregionaler Bedeutung und als unverzichtbare Drehscheibe der Trinkwasserversorgung gar von überkantonaler Bedeutung. Im Weiteren empfehlen wir, die noch nicht öffentlich-rechtlich ausgeschiedenen Grundwasserschutzzonen der Grundwasserfassungen "Gugel" im Richtplantext als Zwischenergebnis aufzuführen.

Auch auf die Aspekte der Wasserver- und -entsorgung (GWP, GEP) wird in den Unterlagen nicht näher eingegangen. Aufgrund der eher geringfügigen Anpassungen des Zonenplans ist davon auszugehen, dass diese vermutlich keine grösseren Auswirkungen auf GWP und GEP haben. Es liegt vorliegend im Ermessen der Gemeinde, von einer vertieften Prüfung abzusehen.

Die Prüfung der vorliegenden Ortsplanungsrevision ergibt, dass unter Berücksichtigung einzelner Hinweise die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG grösstenteils erfüllt sind und die Vorlage genehmigt werden kann.

Abschliessend ist darauf hinzuweisen, dass eine systematische Überprüfung der Schutzobjekte noch aussteht. Bereits im DBU-Entscheid Nr. 51 vom 8. August 2001 wurde die Gemeinde beauftragt, den Schutzplan im Bereich der Kulturobjekte zu ergänzen. Die Gemeindebehörde wird erneut ersucht, diesem gestützt auf das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat erteilten Auftrag baldmöglichst nachzukommen.

11/11

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



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:

27. MAI 2020