

Frauenfeld, 05. August 2020

Entscheid Nr. 37

BOA/PG Nr. 2019.11-007

Politische Gemeinde Kradolf-Schönenberg Revision Ortsplanung

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Kradolf-Schönenberg am 02.10.2018 beschlossenen Änderungen des kommunale Richtplans werden genehmigt.
2. Der von der Gemeindeversammlung Kradolf-Schönenberg am 24.09.2019 erlassene Zonenplan wird mit folgenden Ausnahmen und Hinweisvermerken genehmigt:
 - a) Die Einzonung auf der Parzelle Nr. 2008, Spezialzone Au (Änderung Nr. 30) wird nicht genehmigt.
 - b) Die Auszonung betreffend die Parzellen Nr. 629 und Nr. 630 (Änderung Nr. 53b) wird nicht genehmigt.
 - c) Die Landwirtschaftsszone für besondere Nutzungen (LwbN) im Gebiet Ifang, Parzelle Nr. 2010 wird unter folgender Auflage mit Hinweisvermerk genehmigt: "Wird die LwbN nicht innerhalb von zehn Jahren nach in Kraft treten des Zonenplans zu mindestens der Hälfte überbaut, ist sie im ordentlichen Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen."
 - d) Die Genehmigung der Weilerzonen steht unter dem Vorbehalt, dass die vom Bundesrat angeordnete Ergänzung des Kapitels 1.9 des Kantonalen Richtplanes (Kleinsiedlungen) und die damit zusammenhängende Überprüfung der Kleinsiedlungen nicht zu einem Revisionsbedarf führt. Die Weilerzonen "Roten" und "Aspenrüti" werden im Zonenplan deshalb mit einem Hinweisvermerk versehen.
3. Das von der Gemeindeversammlung Kradolf-Schönenberg am 24.09.2019 erlassene Baureglement wird mit folgender Ausnahme genehmigt:
 - a) Art. 17 Spezialbauzone Au wird nicht genehmigt.

2/14

4. Die Gemeinde wird angewiesen, folgende Ergänzungen vorzunehmen und die dafür notwendigen Verfahren durchzuführen:
 - 4.1. Die Gefahrenzonen sind bis 31.12.2021 vollständig auszuweisen und zur Genehmigung einzureichen. Es sind die gemäss Leitfaden "Ausscheidung der Gefahrenzonen" notwendigen Abklärungen vorzunehmen und im Planungsbericht zu dokumentieren.
 - 4.2. Der kommunale Energierichtplan ist bis spätestens 31.12.2022 zur Genehmigung einzureichen.
 - 4.3. Die Änderungstabelle zum Zonenplan ist aufgrund der im Dispositiv und in den Erwägungen genannten Anpassungen zu korrigieren und dem Amt für Raumentwicklung bis am 31.08. 2020 zuzustellen.

5. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Kradolf-Schönenberg, Thurbruggstrasse 11a, 9215 Schönenberg, unter Beilage von drei Dossiers zur Ortsplanungsrevision, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
 - Grundbuchamt und Notariat Bezirk Weinfelden, Amriswilerstrasse 57a, Postfach, 8570 Weinfelden
 - Steuerverwaltung, Schlossmühlestrasse 15, 8510 Frauenfeld
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. öffentlicher Verkehr
 - Jagd- und Fischereiverwaltung
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - Landwirtschaftsamt
 - Veterinäramt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Dossiers zur Ortsplanungsrevision, je mit Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 5. November 2019 ersuchte die Politische Gemeinde Kradolf-Schönenberg um Genehmigung der revidierten Ortsplanung. In der Folge zeigte die generelle Prüfung des Amtes für Raumentwicklung, dass die eingereichten Unterlagen nicht vollends genügten. Mit Datum vom 28. November 2019 reichte die Gemeinde Kradolf-Schönenberg den bezüglich Fruchtfolgeflächen ergänzten Planungsbericht nach.

Die zu genehmigende Ortsplanung beinhaltet die Revision des Richtplans, des Zonenplans und des Baureglements. Der Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte wird ebenfalls vollständig überarbeitet, jedoch erst später zur Genehmigung eingereicht.

Die Revision der Ortsplanung wurde vom Amt für Raumentwicklung (ARE) mit Bericht vom 6. Juni 2017 vorgeprüft. In der Folge fanden verschiedene Treffen, Begehungen und eine umfassende Besprechung am 7. November 2017 statt. Am 4. Dezember 2017 reichte das zuständige Planungsbüro überarbeitete Unterlagen dem ARE zu einer zweiten, auf einige Fragestellungen reduzierten Vorprüfung ein. Mit Bericht vom 19. März 2018 hat das ARE diese Fragen beantwortet.

Die öffentliche Bekanntmachung der Änderungen 2019 des kommunalen Richtplans erfolgte vom 8. März bis am 27. März 2019. Ebenfalls in diesem Zeitraum wurden der Zonenplan und das Baureglement öffentlich aufgelegt. Dabei sind insgesamt sechs Einsprachen zum Zonenplan, eine Einsprache zum Baureglement und eine Einwendung zum kommunalen Richtplan eingegangen. Die Behandlung der Einsprachen führte zu Anpassungen am Zonenplan. Die Änderungen wurden in der Folge vom 21. Juni bis am 10. Juli 2019 öffentlich aufgelegt. Während dieser Auflage sind keine neuen Einsprachen eingegangen.

Am 24. September 2019 beschloss die Gemeindeversammlung den Zonenplan und das Baureglement. Der Beschluss der Änderungen 2019 des kommunalen Richtplans durch den Gemeinderat erfolgte am 2. Oktober 2018.

Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden.

Vorbemerkungen

Die Genehmigung der letzten Ortsplanung (kommunaler Richtplan, Zonenplan und Baureglement) der Gemeinde Kradolf-Schönenberg erfolgte mit DBU-Entscheid Nr. 78 vom 29.10.2010. § 8 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) verpflichtet die Gemeinden, ihre Kommunalplanung (Richtplan und Rahmennutzungsplan) sowie, soweit erforderlich, Sondernutzungspläne periodisch und bei erheblich geänderten Verhältnissen anzupassen. Seit der Revision der letzten Ortsplanung wurden das übergeordnete Recht und die übergeordneten Pläne mehrfach angepasst. Insbesondere ist seit dem 1. Januar 2013 ein neues Planungs- und Baugesetz und die Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV; RB 700.1) in Kraft. Aufgrund des auf den 1. Mai 2014 in Kraft gesetzten, revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700,) wurde der Kantonale Richtplan (KRP) des Kantons Thurgau teilrevidiert. Diese Teilrevision wurde vom Bundesrat am 4. Juli 2018 genehmigt. Somit liegen offensichtlich erheblich geänderte Verhältnisse vor, welche es im Sinne von § 8 Abs. 3 PBG erfordern, die Kommunalplanung gesamtheitlich zu überprüfen.

Im März 2015 haben die beiden Gemeinderäte von Kradolf-Schönenberg und Sulgen entschieden, die anstehende Revision der Ortsplanung gemeinsam anzugehen. Verschiedene Gründe haben zu dieser Entscheidung geführt: der gemeinsame funktionale Raum mit aneinandergrenzenden Baugebieten, ein grosser Bedarf an einer Entflechtung von Wohn- und Arbeitsflächen (insbesondere in der Nähe der künftigen BTS) und eine kosteneffiziente Umsetzung der Revision der Ortsplanung.

Die gemeinsame Planung und die beabsichtigten Stossrichtungen sind sehr zu begrüssen und sind in den Planungsinstrumenten auch gut umgesetzt worden. Die Vorlage zeugt insgesamt von einer vertieften Auseinandersetzung mit der künftigen Entwicklung der beiden Gemeinden Kradolf-Schönenberg und Sulgen.

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.

Richtplanung

Der kommunale Richtplan ist gegliedert in die Teilbereiche Siedlung, Natur und Landschaft, Verkehr und Infrastruktur. Das Planungsinstrument besteht aus der Karte 1:5'000 und dem Richtplantext (Verbindlichkeiten zum kommunalen Richtplan), welcher mit Koordinationsblättern die einzelnen behördenverbindlichen Massnahmen aufzeigt.

Siedlungsgebiet

Wichtige Aufgaben der Raumplanung sind die sachgerechte Dimensionierung des Siedlungsgebiets, die zweckmässige Nutzungszuordnung und das Schaffen geeigneter Rahmenbedingungen für eine geordnete Besiedlung. Diese Aufgaben gründen auf dem zentralen Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens.

Der kantonale Richtplan (KRP) enthält entsprechende Vorgaben zur sachgerechten Dimensionierung des Siedlungsgebiets. Die Grösse des Siedlungsgebiets ergibt sich in Abhängigkeit der funktionalen Handlungsräume (Raumtyp) gemäss KRP, der bestehenden Nutzerdichte (Beschäftigte und Wohnbevölkerung; RN/ha) und dem vorgesehenen zukünftigen Wachstum innerhalb des Richtplanhorizonts.

Gemäss dem KRP ist die Ortschaft Kradolf-Schönenberg dem Dichtetyp «Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden» zugeteilt. Die umliegenden Orte auf dem Gemeindegebiet liegen alle in der Kulturlandschaft. Die rechtskräftig ausgeschiedenen WMZ-Richtplangebiete sind unter Einbezug der vorhandenen Bauzonengrösse und im Hinblick auf die erwartete künftige Anzahl Raumnutzer im genannten Raumtyp und dem massgebenden Zeitraum von rund 25 Jahren sachgerecht dimensioniert. Es ergibt sich nach Vorgabe des KRP kein Anpassungsbedarf (Anhang A 1 KRP).

Gemäss Festsetzung 1.1 C kann die Gemeinde ihre Richtplangebiete räumlich anders anordnen. Da die Gemeinden Kradolf-Schönenberg und Sulgen ihre Ortsplanungen gemeinsam überarbeiten, dürfen auch Verlagerungen der gemäss Anhang A1 zur Verfügung stehenden Richtplangebiete für WMZ von einer Gemeinde in die andere Gemeinde vorgenommen werden, sofern die Gesamtbilanz des Siedlungsgebietes über beide Gemeinden nicht verändert wird. Auf Ebene des Richtplanes finden solche Verlagerungen zwischen den Gemeinden jedoch nur in sehr geringem Ausmass statt. Innerhalb der Gemeinde Kradolf-Schönenberg werden mit Ausnahme eines Richtplangebietes in Buhwil alle bestehenden Richtplangebiete ausserhalb der Ortschaft Kradolf in das Gebiet «Weidagger» in Kradolf verlagert (angrenzend an die bestehenden Richtplangebiete). Diese Verlagerungen an einen zentraleren Standort in der Gemeinde wird ausdrücklich begrüsst. Die verlagerten Richtplangebiete werden am neuen Standort rund 700 m² kleiner ausgeschieden als an den alten Standorten. Die Vorgaben aus dem KRP sind korrekt umgesetzt worden.

6/14

Arbeitszonen

Gemäss Richtplandtext (Koordinationsblatt S 1.6) möchte die Gemeinde Kradolf-Schönenberg in Buhwil das bestehende Richtplangebiet für Arbeitszonen um rund 1'500 m² erweitern. Damit soll langfristig sichergestellt werden, dass der angrenzende Gewerbebetrieb Kernentwicklungsmöglichkeiten hat, da er über keine Landreserven verfügt. Es wird festgestellt, dass die Gemeinde Kradolf-Schönenberg im Rahmen der vorliegenden Zonenplanrevision rund 1'500m² Arbeitszonen auszont und nach Sulgen verlagert. Hinzu kommen grossflächige Umzonungen von Arbeitszonen in WMZ. Dabei werden nicht nur bebaute, sondern auch unbebaute Arbeitszonen in WMZ umgezont. D.h., die Gemeinde verzichtet auf erhebliche Arbeitszonenreserven. Demgegenüber führen die geplanten Zonenplanänderungen in Sulgen dazu, dass Sulgen seine Arbeitszonen im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision deutlich vergrössert. Sollte inskünftig beabsichtigt werden, das Richtplangebiet für Arbeitszonen in Buhwil einzuzonen, wird das ARE diesen Umstand bei der Beurteilung berücksichtigen. D.h., dass dannzumal nicht nur die Verlagerung unbebauter Arbeitszonen aus Kradolf-Schönenberg, sondern auch aus der Gemeinde Sulgen zwingend geprüft werden muss. Ein allfälliger Bedarf zum Bezug von Kontingentsflächen gemäss Festsetzung 1.1 B könnte nur geltend gemacht werden, wenn zu diesem Zeitpunkt sowohl in Kradolf-Schönenberg als auch in Sulgen keine zur Verlagerung geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Siedlungsentwicklung nach innen

Die Gemeinden haben im Rahmen ihrer Ortsplanungen aufzuzeigen, wie die Dichten gemäss Festsetzung 1.2 A erreicht werden können (Planungsauftrag 1.2 A). Im Weiteren sind im kommunalen Richtplan die Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen und deren spezifische Eigenschaften im kommunalen Richtplan auszuweisen. Die Gemeinden haben zudem die Mobilisierung dieser Gebiete zu fördern, indem sie geeignete Massnahmen zur besseren Nutzung prüfen (Planungsauftrag 1.3 B).

In den beiden Dichtetypen, welcher die Gemeinde Kradolf-Schönenberg zugeordnet ist, muss für den Zonenplanhorizont 2030 und den Richtplanhorizont 2040 in den WMZ eine minimale Raumnutzerdichte von 47 RN/ha erreicht werden, bzw. eine Mindestdichte von 32 RN/ha. Die Gemeinde Kradolf-Schönenberg verfügte im Jahr 2018 über eine Raumnutzerdichte von 57 RN/ha im Dichtetyp «Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden» und lag damit bereits über der im KRP geforderten Mindestdichte. In der Kulturlandschaft liegt die aktuelle Raumnutzerdichte von lediglich 28 RN/ha noch unter der geforderten Mindestdichte.

Die Gemeinde Kradolf-Schönenberg setzt in ihrem Richtplan insgesamt 24 Gebiete mit Innenentwicklungspotential fest (S 0.1.x) und beschreibt im zugehörigen Koordinationsblatt den "Handlungsbedarf". Die beiden Planungsaufträge (S 1.2 A und S 1.3 B) sind damit erfüllt. Dennoch wird die Gemeinde ermuntert, die angestrebte Innenentwicklung stets im Auge zu behalten und aktiv weiter zu verfolgen, beispielsweise mit informellen

7/14

Planungsinstrumenten. Der Kanton erlaubt sich, auf die kantonale Publikation "Arbeitshilfe Innenentwicklung Kanton Thurgau" (Hrsg. ARE TG 2017) hinzuweisen.

Energierichtplan

Die Gemeinden im Urbanen Raum und im Kompakten Siedlungsraum mit mehr als 2'000 Einwohnern müssen gemäss Planungsauftrag 4.2 A bis 2022 einen kommunalen Energierichtplan erstellen. Darin sind die Möglichkeiten der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energieträger zur Elektrizitäts- und Wärmeenergieerzeugung und der quartierweisen Wärmeversorgung aufzuzeigen. Im Planungsauftrag 4.2 A wird im Weiteren explizit aufgeführt, welche Inhalte ein kommunaler Energierichtplan insbesondere zu umfassen hat.

Die Gemeinde Kradolf-Schönenberg verfügt im Kompakten Siedlungsraum über rund 3'300 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2018) und muss daher einen kommunalen Energierichtplan erstellen. Entgegen der Empfehlung des ARE in der Vorprüfung hat die Gemeinde entschieden, den Energierichtplan erst im Anschluss an die Genehmigung der Ortsplanungsrevision zu erarbeiten. Dieser Pflicht hat die Gemeinde bis spätestens 2022 nachzukommen.

Grundwasser/Wasserversorgung

Die Themenbereiche "Grundwasserschutz" und "Wasserversorgung" wurden in der Überarbeitung der Ortsplanung leider zu wenig berücksichtigt. Sauberes Trinkwasser stellt ein überaus wertvolles öffentliches Gut dar, das es gemäss Gewässerschutzgesetzgebung mit planerischen Massnahmen zu schützen gilt. Der kommunale Richtplan wäre ein geeignetes Instrument, um Konflikte mit anderen raumrelevanten Vorhaben frühzeitig zu erkennen und zu verhindern.

Folgende Inhalte, bzw. Änderungen des kommunalen Richt-, bzw. Zonenplans stehen im Konflikt mit dem Grundwasserschutz:

- **Weilerzone in Ebnet (Buhwil):** Teile der bestehenden Weilerzone in Buhwil (Ebnet) liegen in den privatrechtlichen Schutzzonen der Grundwasserfassung "Mühlewiese". Es wird darauf hingewiesen, dass in der Zone S2 das Erstellen neuer Bauten und Anlagen verboten ist.
- **LwbN Ifang:** Die dort geplanten Geflügelmastställe und Gewächshäuser kommen in die öffentlich-rechtlich ausgeschiedenen Schutzzonen der GWF "Untere Au" und in die provisorischen Schutzzonen der Grundwasseranreicherungsanlage "Auholz (Auwiesen)" der Zone S3 zu liegen. Im Rahmen eines zukünftigen Baugesuchsverfahrens ist daher mit Auflagen zu rechnen.

8/14

Die Gemeinde wird gebeten, das Thema Grundwasser bei der nächsten Überarbeitung ihrer Planungsinstrumente besser zu berücksichtigen.

Für die Politische Gemeinde Kradolf-Schönenberg besteht ein am 13. Juni 2018 genehmigtes GWP. Das GWP ist im Zusammenhang mit der Richt- und Nutzungsplanung oder wenn sich die Verhältnisse ändern, spätestens jedoch alle 10 bis 15 Jahre, zu überarbeiten. Es ist deshalb zeitnah zu prüfen, ob die Überarbeitung der Ortsplanung Auswirkungen auf die Wasserversorgung hat und das GWP allenfalls anzupassen.

Hochwasserschutz

Das Thema Hochwasserschutz wurde bei der Überarbeitung bedauerlicherweise nur unvollständig behandelt. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Naturgefahren gemäss den Leitfäden "Umsetzung Naturgefahren im Thurgau" sowie "Ausscheiden der Gefahrenzonen" erfolgte leider nicht.

Zudem ist die Darstellung der überlagerten Gefahrenzone unvollständig. Die Gefahrenzonen der Teilprozesse "Restgefahr Thurhochwasser" sowie "Restgefahr Rutschung" fehlen in der überlagerten Gefahrenzone des Zonenplanes.

Die Gemeinde Kradolf-Schönenberg wird angewiesen, die notwendigen Ergänzungen zum Thema Hochwasserschutz bis Ende 2021 vorzunehmen und dem DBU zur Genehmigung einzureichen.

Zonenplan

Aufgrund der geplanten Zonenplanänderungen wird das Baugebiet in der Gemeinde Kradolf-Schönenberg insgesamt um rund 5'000 m² verkleinert (ohne die nicht genehmigte Einzonung Nr. 30, Spezialbauzone Au).

Eine der massgebenden, gemeindeübergreifenden Veränderungen in der vorliegenden Ortsplanungsrevision, sind die geplanten Umzonungen von rechtskräftigen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen in reine Arbeitszonen im Norden des Gemeindegebiets von Sulgen und die gegenteiligen Umzonungen in den Gebieten Bleiggerüti und Steigger der PG Kradolf-Schönenberg. Insgesamt sollen auf dem Gemeindegebiet von Sulgen die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen um rund 6.1 ha reduziert werden.

9/14

Ein Grossteil davon soll in reine Arbeitszonen umgezont werden. Im Gegenzug dazu haben sich die beiden Gemeinden darauf verständigt, auf dem Gemeindegebiet von Kradolf-Schönenberg die reinen Arbeitszonen um ca. 3.8 ha zu reduzieren. Diese Reduktion erfolgt zu einem grossen Teil durch Umzonungen von Arbeitszonen in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Insgesamt wird die WMZ von Kradolf-Schönenberg um ca. 3.8 ha ausgedehnt.

Diese überkommunale Verlagerung wird auch Auswirkungen auf die Beurteilung von inskünftigen Begehrlichkeiten haben.

Die frühzeitige planerische Reaktion auf den möglichen Bau der BTS, welche im Norden von Sulgen eine nahe Linienführung am Siedlungsgebiet vorsieht, ist richtig. Das Schaffen von so grossen Flächen an reinen Arbeitszonen kann zurzeit zwar nicht mit einem hinreichenden Bedarfsnachweis und entsprechend weit fortgeschrittenen Projekten nachgewiesen oder begründet werden. Diese Umzonungsabsichten sind vielmehr als Vorsichtsmassnahme gegen eine ungewollte Bautätigkeit oder Wohnentwicklung in einem Gebiet einzustufen, welches dereinst von Immissionen aus dem Verkehr geprägt sein könnte. Ohne dass gleichzeitig gemeindeübergreifend die Flächen an reinen Arbeitszonen in Kradolf-Schönenberg reduziert werden, wäre die Zunahme an reinen Arbeitszonen um 6.1 ha in Sulgen allein, trotz der genannten planerischen Begründung, als kritisch zu beurteilen. Im Zusammenspiel mit den Änderungsmassnahmen in Kradolf-Schönenberg kann der Planung hingegen zugestimmt werden.

Die massiven Umzonungen der WMZ in Arbeitszonen und umgekehrt über die Gemeindegrenze hinweg, haben Auswirkungen auf die Auslastungsberechnungen betreffend Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Bei zukünftigen Planungsvorhaben muss eine Bedarfsbeurteilung deshalb immer über beide Gemeinden gemeinsam vorgenommen werden.

Einzelne Zonenplanänderungen

Viele Änderungen betreffen Anpassungen entlang der Zonengrenzen an die Parzellierung und Umzonungen aufgrund der tatsächlichen Nutzung.

Folgende grössere Änderungen sind speziell zu erwähnen:

Zonenplanänderung Nr. 30: Spezialbauzone Au

Ein Teil der Parzelle Nr. 2008 mit einer Fläche von 8'425 m² soll von der Landwirtschaftszone in eine Spezialbauzone Au eingezont werden. Bereits in den beiden Vorprüfungen wurde diese Einzonung kritisch beurteilt. Gegenüber der ersten Vorprüfung wurde die Zonenabgrenzung dem effektiven Bedarf angepasst und die Einzonungsfläche reduziert. Das eingereichte Betriebskonzept weist den Bedarf in flächenmässiger Hinsicht sachgerecht aus.

10/14

Beim betroffenen Betrieb handelt es sich um die Vianco AG, die vornehmlich im Viehhandel tätig ist. Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit einem Viehhandelsbetrieb sind gemäss Bundesgericht in einer Bauzone zu erstellen.

Die Schaffung einer Bauzone für ein konkretes Projekt ist zulässig, wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen der Nutzungsplanung gemäss dem Raumplanungsgesetz entspricht. Kleinbauzonen stellen dagegen im Allgemeinen eine Umgehung von Art. 24 ff. RPG dar. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts betrachtet es als zentrales Anliegen der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung, die Siedlungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen und die Streubauweise für nicht freilandgebundene Bauten zu verhindern. Kleinbauzonen erscheinen im Blick auf diese Zielsetzung nicht nur als unzweckmässig, sondern grundsätzlich als gesetzeswidrig. Eine einzelfallweise Einzonung widerspricht überdies dem Prinzip der gesamthaften Betrachtung der Ortsplanung.

Ermöglicht eine Kleinbauzone keine zusätzliche Streubauweise, sondern einzig eine geringfügige Erweiterung bereits bebauten Gebiets oder die massvolle Erweiterung bestehender Bauten, ist sie zulässig, sofern sie auch sonst auf einer sachlich vertretbaren Interessenabwägung beruht (BGE 119 Ia 300, BGE 116 Ia 339, BGE 1C_774/2013, 1C_778/2013 vom 16.07.2014).

Die von der geplanten Einzonung erfasste Parzelle liegt rund 370 m von der nächsten Bauzone, bzw. 450 m vom geschlossenen Siedlungsgebiet entfernt. Ein Siedlungszusammenhang fehlt damit klar und die Parzelle kann auch für sich allein betrachtet nicht als Siedlungsgebiet bezeichnet werden. Folglich müssen die Voraussetzungen für eine zulässige Kleinbauzone erfüllt sein. Es befinden sich zwar auf dem betroffenen Gebiet bereits Bauten und Anlagen. Durch die Einzonung einer Fläche von 8'425 m² wird die baulich nutzbare Fläche aber stark vergrössert. Zudem wäre aufgrund der Neuzonierung eine deutliche Verdichtung und auch eine Veränderung der baulichen Grundstruktur der Parzelle zulässig. Derart grundlegende Veränderungsmöglichkeiten in der baulichen Struktur und in der Nutzung gehen über eine massvolle Erweiterung im Sinne der Rechtsprechung hinaus und sind mit der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet nicht vereinbar. Folglich widerspricht die Schaffung der fraglichen Spezialbauzone dem Raumplanungsrecht des Bundes.

Die Spezialbauzone Au und der entsprechende Artikel im Baureglement (Artikel 17) werden nicht genehmigt.

Zonenplanänderung Nr. 53b: Reduktion der Bauzone im Gebiet Wiesental

Im Gebiet Wiesental soll auf den Parzellen Nrn. 629 und 630 ein schmaler Spickel aus "topografischen Gründen" ausgezont werden. Die auszuzonende Fläche ist landwirtschaftlich jedoch nicht gut nutzbar. Zudem würde die neue Bauzonengrenze nicht mehr mit den Parzellengrenzen übereinstimmen, was in den meisten Fällen unvorteilhaft ist.

Raumplanerisch entsteht dadurch insgesamt eine schlechtere Situation. Die Auszonung Nr. 53b wird deshalb nicht genehmigt.

Zonenplanänderung Nr. 57/57a: Einzonung W2b im Gebiet Hinderdorf

Im Gebiet Hinderdorf ist auf den Parzellen Nrn. 745 und 744 eine rechtskräftige Bauzone ausgeschieden, welche noch weitgehend unbebaut ist. Die ursprünglich vorgesehene Erweiterung dieser Bauzone wurde in der Vorprüfung in Frage gestellt. Die Fläche der Einzonung wurde nun stark reduziert und gleichzeitig wird der in Richtung Süden auskragende Teil ausgezont. Insgesamt resultiert eine Erweiterung der Wohnzone W2b um rund 630 m². Das Gebiet ist zudem mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Aus kantonaler Sicht ist die Einzonung vertretbar, da durch die Verlagerung eine raumplanerisch bessere Abgrenzung der Bauzone erfolgt.

Zonenplanänderung Nr. 60: Stoggete

Die Gemeinde möchte im Gebiet «Stoggete» für die Erweiterung des dort ansässigen Holzbaubetriebes Kaufman Oberholzer AG 2'045 m² aus dem kantonalen Kontingent für Betriebserweiterungen beanspruchen. In diesem Zusammenhang wurde der Gestaltungsplan Stoggete mit Änderungen 2016 sowie ein Übersichtsplan zum Vorprojekt für die Produktionserweiterung Elementbau/Sägerei eingereicht. Grundsätzlich wären unbebaute Arbeitszonen für eine Verlagerung vorhanden. Diese Flächen sind gemäss Planungsbericht jedoch für die Erweiterung bestehender Betriebe reserviert oder aus anderen Gründen für eine Verlagerung nicht geeignet. Diese summarische Begründung vermag nicht ganz zu überzeugen. Insgesamt ist die Einzonung aufgrund des Vorprojektes und der Grösse, bzw. Lage der Erweiterung jedoch vertretbar.

Zonenplanänderung Nr. 103: Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen, Pflanzenbau (LwbN Pf und T), Ifang

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurde im Gebiet Ifang eine Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen genehmigt. Bis heute wurden die geplanten Geflügelmastställe und Gewächshäuser nicht realisiert, obwohl das damals vorliegende Betriebskonzept eine Umsetzung bis 2015 vorsah.

Gegenüber dem bisherigen Zonenplan soll die LwbN neu in einen Bereich für Tierhaltung und einen Bereich für Pflanzenbau unterteilt werden.

Neu ist nun auch vorgesehen, dass die LwbN von drei Betrieben gemeinsam genutzt wird. Dazu hat die Gemeinde mit Schreiben vom 11. Mai 2020 ein Betriebskonzept nachgereicht.

Aufgrund der landschaftlich nicht ganz unproblematischen Lage in der noch mehrheitlich unbebauten Ebene der Thur und der Tatsache, dass die Bauten innerhalb der letzten Planungsperiode nicht realisiert wurden, wird die LwbN mit einem Hinweisvermerk versehen. Gemäss diesem ist die LwbN innerhalb von zehn Jahren nach Inkrafttreten des Zonenplanes zu mindestens der Hälfte zu bebauen. Ansonsten ist sie im ordentlichen Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

12/14

Gestaltungsplanpflichten

Sieben Gebiete innerhalb der Bauzone werden neu mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Gemäss Planungsbericht bezweckt die Gestaltungsplanpflicht die Regelung der Erschliessung und der Bebauung.

Die Einführung der Gestaltungsplanpflichten wird begrüsst. Die Gemeinde wird dazu angeregt, bei der Erarbeitung der Gestaltungspläne insbesondere vermehrt der inneren Siedlungsentwicklung, den Freiräumen und den öffentlichen Räumen Beachtung zu schenken.

Weilerzonen

Im Rahmen der Teilrevision des Kantonalen Richtplanes 2014-2017 hat der Kanton Thurgau vom Bund den Auftrag zur Überprüfung der Kleinsiedlungen erhalten. Das Projekt ist zurzeit in Bearbeitung. Die beiden Kleinsiedlungen "Rothen" und "Aspenrüti" sind sowohl im rechtskräftigen Zonenplan als auch im revidierten Zonenplan einer Weilerzone zugewiesen. Die am 15. Mai 2020 in Kraft getretene Kleinsiedlungsverordnung enthält eine provisorische Einteilung der Kleinsiedlungen (Anhänge 1 und 2). Die beiden genannten Kleinsiedlungen sind in Anhang 2 aufgeführt und sind demnach gemäss Art.2 der Kleinsiedlungsverordnung voraussichtlich einer Zone nach Art. 33 der Raumplanungsverordnung zuzuweisen.

Die Genehmigung hinsichtlich dieser beiden Weilerzonen steht deshalb unter dem Vorbehalt, dass diese später noch angepasst werden müssen. Die Weilerzonen "Rothen" und "Aspenrüti" werden mit einem Hinweisvermerk versehen.

Ortsbildschutz

Die Gemeinde Kradolf-Schönenberg verfügt in Neukirch und in Schönenberg über wertvoll eingestufte Ortsbilder gemäss KRP. Leider ist die Gemeinde dem Hinweis aus der Vorprüfung zur Sicherstellung des Ortsbildschutzes durch geeignete qualitätssichernde Massnahmen nicht nachgekommen. Die Bestimmungen der Dorf- und auch Weilerzonen sind alleine nicht ausreichend für einen wirksamen Schutz der wertvollen Ortsbilder. Die Gemeinde wird daher gebeten, dem Ortsbildschutz dennoch genügend Beachtung zu schenken und allenfalls Massnahmen ausserhalb der Ortsplanung zu prüfen (z.B. informelle Verfahren).

In diesem Zusammenhang möchte der Kanton auch auf die im kommunalen Richtplan definierten Innenverdichtungsgebiete S 0.1.6, S 0.1.21 und S 0.1.22 hinweisen. Die Gemeinde wird dringend darum gebeten, an diesen wichtigen Orten eine Siedlungsentwicklung mittels Gestaltungsplan vorzusehen und die vorhandenen Qualitäten zu sichern.

13/14

Mehrwertabgabepflichtige Änderungen:

Gemäss den zur Genehmigung eingereichten Unterlagen unterliegen folgende Ein- und Umzonungen der Mehrwertabgabepflicht nach § 63 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700):

Anderung Nr.	Fläche (m ²)	Parzellen Nr.	rechtskräftiger Zonenplan	geänderter Zonenplan
37a	65	2262	Öffentliche Zone Oe	Wohnzone W3
37e	485	2263	Öffentliche Zone Oe	Freihaltezone
57 57a	2'437 -1'805	745	Landwirtschaftszone Lw Wohnzone W2	Wohnzone W2b Landwirtschaftszone Lw
60	20'45	6002	Landwirtschaftszone Lw	Arbeitszone Gewerbe und Dienstleistungen AG
61	162	6525	Landwirtschaftszone Lw	Arbeitszone Gewerbe und Dienstleistungen AG
65a	4'927	6714	Landwirtschaftszone Lw	Wohnzone W2a
73a 73b	425 - 370	4495	Landwirtschaftszone Lw Wohn- und Gewerbezone WG2	Wohnzone W2a Landschaftsschutzzone Ls

Planungsunterlagen

Im Zonenplan werden Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen unterschieden und in der Legende unter «Hinweise» aufgelistet. Fälschlicherweise wurden etliche Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen als innerhalb Bauzone klassiert. Diese Flächen sind zu korrigieren und bei der Geodatenlieferung an das Amt für Geoinformation korrekt als Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen auszuweisen.

Baureglement

Das neue Baureglement basiert gemäss Planungsbericht auf dem Musterbaureglement der Regionen Ober- und Mittelthurgau. Damit werden unter anderem die Bestimmungen der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt und die Zonenbezeichnungen an die Begriffe der Verordnung zum Bau- und Planungsgesetz (PBV) angepasst. Zu den aufgeführten Bestimmungen im Baureglement ist einzig folgende Bemerkung anzubringen:

Bei Art. 39 Abs. 1 besteht eine gewisse Unklarheit, worauf die Bestimmung genau Bezug nimmt. Sind nur die Bauten innerhalb der Bauzone der genannten Ortsteile gemeint, oder bezieht sich die Vorschrift auch auf Gebäude direkt angrenzend an die Bauzone? Bei einer zukünftigen Revision ist diese Vorschrift zu präzisieren.

14/14

Schlussbemerkung

Die generelle Prüfung ergibt, dass die revidierte Ortsplanung Kradolf-Schönenberg mit einzelnen Ausnahmen, Vorbehalten und Hinweisen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG erfüllt und grösstenteils genehmigt werden kann.

Wir bitten die Gemeinde, die Änderungstabellen zum Zonenplan aufgrund der im Dispositiv und in den Erwägungen genannten Anpassungen zu korrigieren und dem Amt für Raumentwicklung in angepasster Formzuzustellen.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



Rechtsmittel:

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: - 6. AUG. 2020