

Frauenfeld, 10. Dezember 2019

Entscheid Nr. 63

0236/2018/DBU/ARE // BOA PG Nr. 2018.12-005

Politische Gemeinde Egnach

- Revision Ortsplanung

- Änderung Schutzplan Natur- und Kulturobjekte (Änderung 2018)

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Egnach am 8. Mai 2018 beschlossene Richtplan "Siedlung / Verkehr" wird mit Hinweisvermerken zu den Arbeits- und Industriegebieten (Richtplankarte/-text S 1.4.1-1.4.3 und S 1.5.1) genehmigt. Hinsichtlich folgender Bauentwicklungs- und Freihaltegebiete wird das Genehmigungsverfahren sistiert:
 - Bauentwicklungsgebiete Weiler Langgreut, Attenreute, Lengwil (S 1.3.1-1.3.3)
 - Freihaltegebiete Langgreut und Klösterli (S 1.7.1-1.7.2)
2. Der von der Gemeindeversammlung Egnach am 13. November 2018 erlassene Zonenplan wird mit folgenden Ausnahmen genehmigt:
 - a) Das Genehmigungsverfahren wird hinsichtlich der Umzonung des Ortsteils Buch von der Weilerzone Wz in die Wohn- und Arbeitszone WA 2 (Änderung Nr. 24) und der Ausdehnung der Weilerzone Wz von Ringenzeichen auf das bisherige Schulhausareal (Parzelle Nr. 1210, Änderung Nr. 27) sistiert.
 - b) Die Wohn- und Arbeitszone WA 2 auf den Parzellen Nrn. 1074 und 1077 (Änderung Nr. 24a), Buch, wird nicht genehmigt.
 - c) Die Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Tierhaltung LwbN T auf der Parzelle Nr. 1767, Schübshub (Änderung Nr. 105) wird nicht genehmigt.
3. Das von der Gemeindeversammlung Egnach am 13. November 2018 erlassene Baureglement wird genehmigt.
4. Die vom Gemeinderat Egnach am 8. Mai 2018 beschlossene Änderung des Schutzplanes Natur- und Kulturobjekte (Änderung 2018) wird genehmigt. Gleichzeitig wird die Gemeinde Egnach beauftragt, den Schutzplan Natur- und Kulturobjekte innert zweier Jahre hinsichtlich der Naturobjekte zu überprüfen und zu revidieren.

5. Mitteilung an:

- Gemeinderat Egnach, Gristenbühl 5, 9315 Neukirch-Egnach, unter Beilage von drei Dossiers zur Ortsplanungsrevision und der Änderung des Schutzplans Natur- und Kulturobjekte (Änderung 2018), je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs-, Sistierungs- und Hinweisvermerken (chargé)
- Grundbuchamt Arbon, Walhallastrasse 2, Postfach, 9320 Arbon
- Steuerverwaltung, Schlossmühlestrasse 15, 8510 Frauenfeld
- NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
- Amt für Archäologie
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umwelt
- Amt für Wirtschaft und Arbeit
- 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
- SBB AG
- EKT AG
- Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Dossiers zur Ortsplanungsrevision und der Änderung des Schutzplans Natur- und Kulturobjekte (Änderung 2018), je mit Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Beilage:

- Dokument "Beispiele für Ungenauigkeiten im Bereich Naturobjekte"

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 6. Dezember 2018 ersuchte die Politische Gemeinde Egnach um Genehmigung der revidierten Ortsplanung. In der Folge zeigte die generelle Prüfung des Amtes für Raumentwicklung, dass die eingereichten Unterlagen nicht vollends genügen. Mit E-Mail vom 17. Dezember 2018 reichte die Gemeinde Egnach die Kaufrechtsverträge und mit E-Mail vom 16. Januar 2019 einen angepassten Planungsbericht nach. Weitere Unterlagen folgten mit E-Mail vom 15. März 2019. Mit Schreiben vom 15. April 2019 wurde von der Gemeinde Egnach zusätzlich ein Vorprojekt für die geplante Betriebserweiterung der Häberli Fruchtpflanzen AG nachgereicht. Nach der erfolgten verwaltungsinternen Vernehmlassung wurde die Gemeinde Egnach mit E-Mail vom 28.

Juni 2019 darüber in Kenntnis gesetzt, dass die eingereichten Änderungspläne und -tabellen fehlerhaft seien. Zudem wurde sie darüber informiert, dass zu einzelnen Planungsvorhaben für die Abteilung Kantonale Planung noch offene Fragen bestehen. Gleichzeitig wurde der Gemeinde Egnach die negative Stellungnahme des Arbeitsinspektorats vom 1. April 2019 unterbreitet. Aus dieser geht hervor, dass gegen die Umzonung des Thurella-Areals erhebliche Vorbehalte bestehen. Mit Schreiben vom 9. September 2019 tauschte die Gemeinde Egnach die fehlerhaften Änderungspläne und -tabellen aus. Darauf folgend fand am 18. September 2019 eine Sitzung mit kantonalen Vertretern und der Gemeinde statt, welche die heutige und künftige Lärmsituation im Umfeld des Thurella-Areals resp. hinsichtlich des benachbarten Industriebetriebs (Tobi Seeobst AG) zum Thema hatte.

Die zur Genehmigung eingereichte Ortsplanung betrifft die Revision des Richtplans, des Zonenplans und des Baureglements. Zudem beinhaltet die Genehmigungsvorlage eine Änderung am Schutzplan Natur- und Kulturobjekte. Die Revision der Ortsplanung wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 12. Oktober 2017 vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Gegen den zur Genehmigung eingereichten Zonenplan liegen dem Departement für Bau und Umwelt verschiedene Rekurse vor. Über diese Rekurse befindet das Departement für Bau und Umwelt in separaten Entscheiden, welche inhaltlich und zeitlich mit diesem Entscheid koordiniert sind.

Vorbemerkungen

Die Genehmigung der letzten Ortsplanung (kommunaler Richtplan, Zonenplan und Baureglement) der Gemeinde Egnach erfolgte mit DBU-Entscheid Nr. 50 vom 12. Mai 2004. Seither wurde der Zonenplan mehrfach angepasst. Das Baureglement blieb aber seit dem Jahr 2004 unverändert. § 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.

Grösse der Bauzonen und des Siedlungsgebietes

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). Bei der Dimensionierung und der Wahl der Bauzonentypen spielten neben Faktoren wie beispielsweise den Gemeindezielen bezüglich Bevölkerungsentwicklung insbesondere die Raumtypenzugehörigkeit eine wichtige Rolle. Gemäss dem KRP ist die Gemeinde Egnach den drei Raum- und Dichtetypen "Urbaner Raum: übrige Gemeinden", "Kompakter Siedlungsraum" sowie "Kulturlandschaft" zugeteilt. Gestützt auf Festsetzung 0.3 D strebt der Kanton Thurgau ein räumlich differenziertes, auf die Urbanen Räume ausgerichtetes Wachstum der Raumnutzer (RN) an. Dabei wird bei jedem Raumtyp von einem anderen Wachstum ausgegangen. Um den zu erwarteten Raumnutzerzuwachs aufnehmen zu können, reichen in der Politischen Gemeinde Egnach die rechtskräftigen WMZ-Bauzonen aus. Die WMZ-Richtplangebiete sind deutlich überdimensioniert (vgl. KRP-Anhang A1). Die Gemeinde Egnach hat daher entsprechend dem Planungsauftrag 1.1 A ihre WMZ-Richtplangebiete um 3.6 ha reduziert. Damit entspricht das Siedlungsgebiet den Vorgaben des KRP.

Im Rahmen der Ortsplanung reduziert sich die Bauzonenfläche der Gemeinde Egnach um rund 1.2 ha. Diese Reduktion ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass die bisherige Freihaltezone FS entlang des Seeufers durch die Seeuferschutzzone (Änderungen Nrn. 13a-c) ersetzt wird und zwei Teilflächen von der Öffentlichen Zone neu der Landwirtschaftszone (Änderungen Nrn. 26 und 42b) zugewiesen werden. Gleichzeitig vergrössern sich die Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) um insgesamt 3.8 ha. Gemäss der Raum+ Nacherhebung 2018 verfügt die Gemeinde Egnach derzeit in den WMZ und bezogen auf den Zonenplanhorizont 2033 über eine gemeindespezifische Auslastung von lediglich 88 Prozent. Damit verfügt die Gemeinde Egnach über eine sehr tiefe Auslastung und kann derzeit keinen Bedarf für zusätzliche WMZ-Flächen ausweisen. Dennoch hat die Gemeinde Egnach die WMZ-Flächen erheblich vergrössert. Damit sinkt die Auslastung auf ca. 85 Prozent. Aus planerischer Sicht wäre indes eine Auslastung von 100 Prozent erstrebenswert. Daher sind die erfolgten Ein- und Umzonungen in WMZ-Flächen nur beschränkt nachvollziehbar.

Umsetzung der Dichtevorgaben / Siedlungsentwicklung nach innen

Die Gemeinden haben im Rahmen ihrer Ortsplanungen (kommunaler Richtplan, Zonenplan, Baureglement) aufzuzeigen, wie die Dichten gemäss Festsetzung 1.2 A erreicht werden können. Im Weiteren haben die Gemeinden die Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen und deren spezifische Eigenschaften in ihren kommunalen Richtplänen auszuweisen. Ausserdem haben sie die Mobilisierung dieser Gebiete zu fördern, indem sie geeignete Massnahmen zur besseren Nutzung prüfen (Planungsauftrag 1.3 B). Gemäss dem KRP ist die Gemeinde Egnach den drei Raum- und Dichtetypen "Urbaner Raum: übrige Gemeinden", "Kompakter Siedlungsraum: übrige Gemeinden"

sowie "Kulturlandschaft" und den Dichtetypen "Urbaner Raum: übrige Gemeinden" zugeteilt. Im Dichtetyp "Urbaner Raum: übrige Gemeinden" ist für den Zonenplanhorizont 2030 und den Richtplanhorizont 2040 in den WMZ eine minimale Raumnutzerdichte von 63 RN/ha, im Dichtetyp "Kompakter Siedlungsraum: übrige Gemeinden" eine minimale Raumnutzerdichte von 47 RN/ha und im Dichtetyp "Kulturlandschaft" eine minimale Raumnutzerdichte von 32 RN/h zu erreichen. Mit einer Raumnutzerdichte von 40-42 RN/ha liegt die Gemeinde Egnach vor allem im "Urbanen Raum" weit unter der im KRP geforderten Minstdichte.

Um den Anforderungen des KRP zu entsprechen, werden im kommunalen Richtplan zwölf Innenverdichtungsgebiete (Massnahme S 2.3) bezeichnet. Mit diesen wird angestrebt, die innere bauliche Entwicklung hauptsächlich an zentrale oder gut durch den Öffentlichen Verkehr erschlossene Gebiete zu lenken. Dabei wird die Charakteristik und der Handlungsbedarf pro Gebiet (S 2.3.1-2.3.12) detailliert beschrieben. Diese Innenverdichtungsgebiete werden im Zonenplan teilweise mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Damit sollte es möglich sein, nicht bloss zu verdichten, sondern eine "hochwertige Siedlungsqualität" (Planungsgrundsatz 1.3 B) sicherzustellen. Angesichts der tiefen Raumnutzerdichte im "Urbaner Raum: übrige Gemeinden" wird bedauert, dass im Gebiet "Luxburgerfeld" keine Aufzonung (z.B. in eine Wohnzone W3) vorgenommen wurde und die bisherige Wohnzone W2 beibehalten wird. Hingegen ist zu begrüßen, dass die zulässige Geschossflächenziffer (GFZ) in der Wohnzone W2 generell von 0.6 auf 0.8 (+33 Prozent) erhöht wird. Unter der Voraussetzung, dass im Gestaltungsplan dieses Dichtemass optimal ausgeschöpft und eine verdichtete Bauweise im Sinne von § 36 Abs. 4 PBV sichergestellt wird, kann die Wohnzone W2 im Gebiet "Luxburgerfeld" akzeptiert werden. Im Übrigen erscheinen die einzelnen Innenverdichtungsgebiete insgesamt zweckmässig und sinnvoll, wodurch die Anforderungen des Planungsauftrags 1.3 B grundsätzlich als erfüllt erachtet werden können. Es ist davon auszugehen, dass längerfristig die gemäss Festsetzung 1.2 A geforderten Minstdichten erreicht werden können.

1. Richtplan

Mit dem zur Genehmigung eingereichten Richtplan Siedlung / Verkehr wird der Kommunale Richtplan aus dem Jahr 2004 teilweise revidiert. Die Teilrevision beinhaltet die Themenbereiche Siedlung und Verkehr. Die weiteren Teilbereiche des Richtplans wie Landschaft sowie öffentliche Infrastrukturanlagen, Sport und Erholung bleiben bestehen. Aus Sicht des Gemeinderats Egnach seien diese Teile des Richtplans noch aktuell und bedürfen daher keiner Überarbeitung. Der Teilrichtplan Siedlung / Verkehr besteht aus einer Karte 1:5'000 und einem Richtplantext.

Siedlung

Neu wird der Teilrichtplan "Siedlung" mit Innenverdichtungsgebieten ergänzt. Gleichzeitig wird ein Grossteil der bisherigen Richtplangebiete sowie die Flächen für die längerfristige Siedlungsentwicklung aufgehoben. Insgesamt werden die WMZ-Richtplangebiete um 3.4 ha, Richtplangebiete für Arbeitszone um 1.1 ha und die Richtplangebiete für Öffentliche Zonen um 3.8 ha reduziert. Die verbleibenden WMZ-Richtplangebiete erachten wir insgesamt als sachgerecht und zweckmässig angeordnet.

Mit der Teilrevision des kommunalen Richtplans werden die heutigen Arbeitsgebiete mehrheitlich beibehalten und mit einem neuen Arbeitsgebiet (Änderung Nr. 2) ergänzt. Gleichzeitig reduziert die Gemeinde Egnach im Zonenplan verschiedene Arbeitszonen durch Umzonungen in WMZ. Diese Reduktionen stehen zumindest teilweise im Widerspruch zu den neu ausgeschiedenen Arbeitsgebieten. Entsprechend geht das Departement für Bau und Umwelt davon aus, dass die Gemeinde ihre Arbeitszonenflächen im Zonenplan zumindest für die kommenden 15 Jahre als ausreichend betrachtet. Bei zukünftigen Einzonungen wird der Kanton im Rahmen der Beurteilung mitberücksichtigen, in welchem Umfang in der Vergangenheit (seit Inkrafttretens des teilrevidierten KRP 2017) Arbeitszonen reduziert wurden. Entsprechend dürfte es inskünftig äusserst schwierig werden, einen Bedarf für zusätzliche Arbeitszonen nachweisen zu können, da die Arbeitszonen im Rahmen der vorliegenden Zonenplanrevision stark reduziert werden. In absehbarer Zukunft sind Einzonungen von Arbeitszonen somit nicht möglich. Im Kommunalen Richtplan wird bei sämtlichen Arbeits- und Industriegebieten (S 1.4.1-1.4.3 und S 1.5.1) ein entsprechender Hinweisvermerk angebracht.

Kleinsiedlungen

Die Gemeinde Egnach verfügt über zahlreiche Weiler und Kleinsiedlungen, welche im rechtskräftigen Zonenplan mehrheitlich der Weilerzone zugewiesen sind. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden verschiedene Weilerzonen angepasst. Ferner wurde beschlossen, die Weilerzone des Ortsteils von Buch in die Wohn- und Arbeitszone WA 2 (Änderung Nr. 24) umzuzonen. Da dieser Weiler zumindest teilweise über ein intaktes Ortsbild verfügt, ist diese Umzonung nur beschränkt nachvollziehbar. Da das Ortsbild aber keine kantonale Bedeutung hat, ist eine Umzonung diesbezüglich nicht ausgeschlossen. Mit der Genehmigung der KRP-Teilrevision 2017 hat der Bundesrat am 4. Juli 2018 den Kanton Thurgau aufgefordert, insbesondere die bestehenden Weiler/Kleinsiedlungen aufgrund ihrer Ausprägung und Eignung sowie den Anforderungen des Bundesrechts auf ihre Zugehörigkeit zu Landwirtschaftszonen, Zonen nach Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) 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. Mit diesem Auftrag wird geklärt werden, 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 vor. Daher können folgende zur Genehmigung eingereichten Richt- und Zonenplanänderungen nicht abschliessend beurteilt werden:

Richtplanänderungen

- Änderungen Nrn. 7, 9 und 11: Bauentwicklungsgebiete Weiler Langgreut, Attenreute, Lengwil (S 1.3.1-1.3.3)
- Änderungen Nrn. 6 und 10: Freihaltegebiete Langgreut (S 1.7.1) und Klösterli (S 1.7.2)

Zonenplanänderungen

- Änderung Nr. 24: Umzonung des Ortsteils Buch von der Weilerzone Wz in die Wohn- und Arbeitszone WA 2
- Änderung Nr. 27: Ausdehnung der Weilerzone Wz auf das bisherige Schulhausareal (Parzelle Nr. 1210) im Weiler Ringenzeichen

Für diese Weilerzonen/-gebiete (Änderungen Nrn. 6-9, 10, 11, 27) resp. für die Weilerzone im Ortsteil von Buch, welche in die Wohn- und Arbeitszone WA 2 umgezont werden soll (Änderung Nr. 24), wird das Genehmigungsverfahren sistiert. Das Genehmigungsverfahren wird wieder aufgenommen, sobald aufgrund einer Teilrevision des Kantonalen Richtplans klar ist, welcher Zone die Kleinsiedlungen zuzuweisen sind. Bis zu diesem Zeitpunkt können auch die im Richtplan vorgesehenen Freihaltegebiete der Weiler Langgreut und Klösterli nicht abschliessend beurteilt werden. Auch diese Festlegung hängt davon ab, ob in Zukunft die Weiler Langgreut und Klösterli in der Bauzone nach Art. 15 RPG verbleiben oder eben nicht. Daher wird auch für diese Gebiete (S 1.7.1 und S 1.7.2) das Genehmigungsverfahren sistiert. Schliesslich ist zu bemerken, dass der erwähnte Auftrag zur Überprüfung der Kleinsiedlungen auch weitere Weiler- und Dorfzonen der Gemeinde Egnach betreffen können, welche im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht verändert werden. Die Genehmigung steht somit unter dem Vorbehalt, dass zu einem späteren Zeitpunkt diese Weiler- und Dorfzonen unter Umständen noch angepasst werden müssen.

Verkehr

Entsprechend dem Planungsauftrag 3.4 B hat die Gemeinde im revidierten Richtplan Verkehr das Fusswegnetz ausgewiesen. Ausserdem wird das bestehende Velowegnetz dargestellt. Dabei ist geplant, mit verschiedenen Massnahmen die Sicherheit für den Langsamverkehr zu verbessern (Massnahmen V4.1 und V5.1). Da damit insbesondere ein Teil des Planungsauftrags 3.4 A umgesetzt wird, sind diese Massnahmen zu begrüssen.

2. Zonenplan

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Nutzungszonen und deren Abgrenzungen erscheinen mehrheitlich sachgerecht auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt. Die in der Zonenplanänderungstabelle aufgeführten Änderungen betreffen grossmehrheitlich Umzonungen. Auf neue Arbeitszonen wird mit Ausnahme von Änderung Nr. 31 für eine Betriebserweiterung verzichtet.

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sieht die Gemeinde Egnach verschiedene Um- und Einzonungen in eine Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) vor. Laut Angaben der Gemeinde Egnach vergrössert sich die WMZ-Fläche um gesamthaft 3.8 Hektaren. Diese Vergrösserung ist hauptsächlich auf diverse Umzonungen von Arbeitszonen und öffentlichen Zonen in WMZ-Zonen (Änderungen Nrn. 15, 15a, 16, 17, 22, 27, 38, 42) sowie zwei Einzonungen in die Wohn- und Arbeitszonen (23, 24a) zurückzuführen. Flächenmässig von besonderer Bedeutung sind dabei folgende Umzonungen: Änderung Nr. 17, Thurella-Areal (Fläche: 2.2 ha), Änderung Nr. 38, ehemaliges Schulhausareal Gristenbühl (0.7 ha) und Änderung Nr. 22, Areal der "Stiftung Egnach" (Fläche: 0.6 ha). Gemäss Festsetzung 1.4 A setzt eine Ein- und Umzonung in eine WMZ-Fläche insbesondere voraus, a) dass die gemeindespezifische Auslastung über 100 Prozent liegt; b) die betroffene Fläche über eine hinreichende ÖV-Erschliessung verfügt; c) die Siedlungsentwicklung, der Verkehr und die Freiräume aufeinander abgestimmt sind und d) die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung eingehalten sind (insbesondere Art. 15 Abs. 2, 3 und 4 RPG und Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV). Von den, unter Buchstabe a und b aufgeführten Bestimmungen kann in folgenden Fällen abgewichen werden: 1. Bei Umzonungen von strategisch zweckmässig gelegenen, weitgehend überbauten Bauzonen, die nicht zu den WMZ zählen; 2. Bei Einzonungen im Zusammenhang mit massvollen Erweiterungen von in bestehenden Bauzonen ansässigen Betrieben (gemäss Festsetzung 1.1 B Bst. a und Planungsgrundsatz 1.6 L); 3. Bei Einzonungen von Arrondierungsflächen (Festsetzungen 1.1 B Bst. f und 1.4 B). Als strategisch zweckmässig gelegene, weitgehend überbaute Bauzonen werden insbesondere die Änderungen Nrn. 15-17, 38 und 42 betrachtet. Sie erfüllen die Kriterien gemäss Festsetzung 1.4 A und können daher genehmigt werden.

Angesichts der erwähnten tiefen Auslastung ist planerisch nur beschränkt nachvollziehbar, dass die Parzelle Nr. 2287 (Änderung Nr. 22) von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE in die Wohn- und Arbeitszone WA 3 umgezont wird. So befindet sich diese Parzelle im Eigentum der Stiftung Egnach, welche das betroffene Grundstück in einem öffentlichen Interesse nutzt. Bauten und Anlagen, welche einem öffentlichen Interesse dienen, sind ohne Weiteres auch in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA zonenkonform. Hinsichtlich der Zonenzuweisung steht der Gemeinde aber ein gewisser Ermessensspielraum zu. So vertritt die Gemeinde Egnach die Meinung, dass von der Nutzung (Wohn-, Arbeits-, Beschäftigungs- und Ausbildungsplätzen) die Bauten

und Anlagen der Stiftung eher in der Wohn- und Arbeitszone zonenkonform sind. Daher kann diese Umzonung akzeptiert werden.

Weiter ist vorgesehen, einen Teil der WMZ-Bauzone innerhalb des Gemeindegebiets anders anzuordnen resp. zu verlagern. Dabei wird eine Fläche von 8'929 m² in Neukirch auf Parzelle Nr. 551, Mooszälg, von der Wohnzone W 2 in die Landwirtschaftszone umgezont. Ein Teil dieser Fläche wird nach Egnach an die Bucherstrasse (3'241 m², Änderung Nr. 23) verschoben und auf einer Länge von ca. 70 m eine Wohn- und Arbeitszone WA 3 ausgeschieden. Gemäss KRP gehört diese Fläche zum bestehenden Siedlungsgebiet. Obwohl in der neuen Wohn- und Arbeitszone WA3 auch reine Wohnnutzungen zugelassen sind, soll mit dieser Änderung insbesondere der Nachfrage nach Gewerbeflächen entsprochen werden. Laut S. 29 des Planungsberichts seien in der Arbeitszone keine freien Flächen mehr vorhanden. Diese Aussage irritiert, zumal auf dem Thurella-Areal - welche bisher der Arbeitszone zugewiesen war - noch eine grosse Flächenreserve besteht. Damit entlang der Bucherstrasse nur Gewerbebauten entstehen, hat die Gemeinde Egnach im Grundbuch ein Servitut zu Gunsten der Gemeinde eintragen lassen. Mit der neuen Wohn- und Arbeitszone WA3 wird die bestehende Bauzone fingerförmig in die Landwirtschaftszone ausgedehnt. Aus raumplanerischer Sicht ist diese Ausdehnung nur beschränkt nachvollziehbar. So steht diese Zonenplanänderung Nr. 23 im Widerspruch zu Art. 1 Abs. 2 lit. b. RPG, wonach mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere kompakte Siedlungen anzustreben sind. Positiv zu würdigen ist aber, dass die neue Bauzone im Vergleich zur Vorprüfung deutlich reduziert wurde. Ferner ist die Zonenplanänderung darauf abgestimmt, das WMZ-Richtplangebiet "Im Bärgli" (S1.1.3) optimal erschliessen zu können. Unter Würdigung sämtlicher Interessen und dem Planungsermessen der Gemeinde Egnach kann die Zonenplanänderung Nr. 23 genehmigt werden.

Ferner hat die Gemeinde Egnach beschlossen, das Bau- resp. Siedlungsgebiet von Buch gegen Osten bis zur Parzelle Nr. 1077 hin auszudehnen. Gleichzeitig wird auf Parzelle Nr. 1074 das Baugebiet um ca. 15 m Breite nach Süden erweitert. Betroffen ist eine Fläche von insgesamt 2'837 m², welche von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Arbeitszone WA 2 umgezont wird. Gemäss Zonenplanänderungstabelle handelt es sich bei der Zonenplanänderung Nr. 24a um eine Flächenverlagerung im Sinne von Festsetzung 1.1 C. Gemäss dieser Festsetzung können die Gemeinden im Rahmen eines regional oder kommunal abgestimmten Verfahrens das Siedlungsgebiet, wie es in der KRP-Karte festgesetzt ist, räumlich anders anordnen, unter der Bedingung, dass die Gesamtfläche des Siedlungsgebiets nicht vergrössert wird und dadurch: a) die Standortqualitäten des Siedlungsgebiets verbessert oder zumindest erhalten werden (insbesondere die Erschliessung mit dem ÖV), b) raumplanerisch abgestimmte, bessere Lösungen erreicht werden, c) der Planungsgrundsatz 2.3 A und die Festsetzung 2.3 A eingehalten wird und d) in der Regel keine grössere Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF) erfolgt.

10/17

Wie nachfolgend erläutert, erfüllt die Zonenplanänderung Nr. 24a die vorgenannten Bedingungen für eine Flächenverlagerung nicht. Aus den Gesuchsunterlagen geht hervor, dass mit der Zuweisung zur Wohn- und Arbeitszone WA 2 die Umnutzung und Ergänzung von bestehenden Bauten und Anlagen ermöglicht werden soll. Laut Aussagen der Gemeinde Egnach betrifft die Einzonung der Parzelle Nr. 1074 einen Baumeisterbetrieb, welcher für seinen Ausbau zusätzliche Flächen benötigt. Da für diese Pläne noch kein Vorprojekt vorliegt, kann für eine solche Einzonung kein Kontingent für eine Betriebserweiterung (Planungsgrundsatz 1.6 L) bezogen werden. Überdies wird von der Gemeinde dargelegt, dass der bestehende Gewerbebetrieb mehrere Angestellte habe und in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform sei. Inwiefern dies im vorliegenden Fall relevant sein sollte, wird im Planungsbericht nicht ausgeführt. Ferner fehlt ein Nachweis, welcher belegt, dass sich durch die Einzonung die Standortqualität des Siedlungsgebiets verbessert oder zumindest erhalten bleibt oder eine raumplanerisch bessere Lösung erreicht werden kann. Stattdessen gelangen wir zur Schlussfolgerung, dass sich insbesondere in Bezug auf die ÖV-Erschliessung die Standortqualität verschlechtert. So hatte das bisherige Siedlungsgebiet (Auszonungsfläche Nr. 35) in Neukirch noch eine ÖV-Güteklasse C. Nun wird diese Fläche an den Rand des Ortsteils Buch resp. an den Rand eines Gebietes mit ÖV-Güteklasse D verlagert. Zudem wird eine Flächenkapazität von rund 2'837 m² vom kompakten Siedlungsraum (Neukirch) in die Kulturlandschaft (Buch) verschoben. Damit wird eine Entwicklung an einem falschen Ort eingeleitet. Insbesondere steht die Einzonung auf den Parzellen Nrn. 1074 und 1077 im Widerspruch zu den Entwicklungszielen des KRP. So wird gestützt auf Festsetzung 0.3 D angestrebt, 90 Prozent des kantonalen Wachstums in den Urbanen Raum und den Kompakten Siedlungsraum hin auszurichten. Daran ändert auch nichts, dass die betroffenen Parzellen bereits teilweise überbaut sind. Auch stellt die betroffene Fläche von 2'837 m² keine Baulücke gemäss Festsetzung 1.4 B dar. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Zonenplanänderung Nr. 24a den Anforderungen des KRP nicht genügt und daher nicht genehmigt werden kann. Unter gewissen Umständen könnte aber für eine Teil-Einzonung der Parzelle Nr. 1074 eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden, sofern für die geplante Betriebserweiterung ein Bedarfsnachweis in Form eines Vorprojektes (Planungsgrundsatzes 1.6 L) erbracht wird.

Im Zentrum vom Steinebrunn wird nordseitig der Almensbergstrasse eine zweigeschossigen Wohn- und Arbeitszone WA 2 in die dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone WA 3 umgezont. Im Prüfbericht vom 12. Oktober 2017 wurde diese Aufzonung aus Gründen des Ortsbild- und Umgebungsschutzes negativ beurteilt. So liegt die betroffene Fläche im Nahbereich des historischen Dorfkerns und von mehreren geschützten Bauten. Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) kommt dem Ortsbild von Steinebrunn eine nationale Bedeutung zu. Aus kantonalen Sicht wird befürchtet, dass durch höhere Bauten entlang der Amriswilerstrasse das Strassenbild aus dem Gleichgewicht geraten und der Umgebungsschutz der erwähnten

Schutzobjekte beeinträchtigt werden könnten. Um dies zu verhindern, wird die betroffene Fläche im Zonenplan neu mit einer Ortsbild- und Umgebungsschutzzone überlagert. Nach Art. 25 des Baureglements bezweckt diese Zone den Schutz und die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder sowie deren charakteristische Umgebung. Dabei haben sich gemäss Art. 42 BauR allfällige Gebäude auch an der ortstypischen Bauweise, insbesondere bezüglich Gebäudeproportionen, Volumetrie, Positionierung, Fassadengestaltung, Dachformen, Dachaufbauten, Materialisierung und Farbgebung, zu orientieren. Das bedeutet explizit auch, dass im Einzelfall die zulässigen Höchst- und Mindestmasse nicht voll ausgeschöpft werden können. Ein solches Ausschöpfen ist nur möglich, sofern dies mit den Anforderungen des Ortsbild- resp. Umgebungsschutzes vereinbar ist. Des Weiteren verpflichtet sich die Gemeinde Egnach, bei einem allfälligen Baugesuch die kantonalen Fachstellen (vorzugsweise das Hochbauamt und das Amt für Denkmalpflege) frühzeitig zu kontaktieren. Unter diesen Umständen und unter Abwägung sämtlicher Interessen kann die Aufzonung (Änderung Nr. 43) genehmigt werden.

Arbeitszonen

Mit der Revision des Zonenplans werden die Arbeitszonen um rund 2.4 ha reduziert. Massgeblich ist dabei die Umzonung des Thurella-Areals (Änderung Nr. 17), welche eine Fläche von rund 2.2 ha betrifft. Mit der Umzonung dieses Areals in eine Zentrumszone Z 4 wird eine Bebauung mit einer zentrumsbildenden Misch-, vorwiegend Wohnnutzung - angestrebt. Mit der künftigen Nutzung verschärft sich aber die betriebliche Situation für den angrenzenden Industriebetrieb (Tobi Seeobst AG). So ist dieser Betrieb verpflichtet, die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten. Mit der Genehmigung des Zonenplans ist dieser Planungswert auch gegenüber der neuen Zentrumszone Z 4 einzuhalten. Da der erwähnte Industriebetrieb derzeit bereits Ausbaupläne hat, wurde parallel zum Genehmigungsverfahren die bestehende und künftige Lärmsituation beurteilt. Dabei zeigte sich, dass mit Blick auf die künftige Wohnnutzung in der Zentrumszone Z 4 insbesondere die bestehenden Lüftungs- und Kühleinheiten des Industriebetriebs zu sanieren sind. Zusätzlich müssen verschiedene Lärmschutzmassnahmen ergriffen werden. Grundlage für die erforderlichen Massnahmen ist eine Verfügung des Arbeitsinspektorats vom 15. Oktober 2019. Damit entspricht die Zonenplanänderung den Vorgaben gemäss LSV und kann daher genehmigt werden.

Mit den Änderungen Nrn. 31 und 32 wird der grösste Teil der bestehenden Arbeitszone Gewerbe AG nach Norden an die Arbonerstrasse verschoben resp. mit der bestehenden Landwirtschaftszone für besondere Nutzung LwbN Pf1/Pf2 abgetauscht und um 1'363 m² vergrössert. Dieses Vorhaben kann gemäss KRP als Erweiterung von in bestehenden Bauzonen ansässigen Betrieben (Planungsgrundsatz 1.6 L) betrachtet werden. Der neuen Arbeitszone liegt ein Vorprojekt zu Grunde, welches die geplante Betriebserweiterung aufzeigt. Aus kantonalen Sicht kann die gewählte Lösung als flächensparend eingestuft werden. Zudem hat sich gezeigt, dass in der engeren Umgebung

12/17

keine Alternativen zur Verfügung stehen. Die beiden Zonenplanänderungen entsprechen den Vorgaben des KRP und können somit genehmigt werden.

Reitsportzonen

Im Rahmen der Ortsplanung wird die Intensiverholungszone Reitanlage IER auf Parzelle Nr. 1223, Fetzisloh teilweise aufgehoben. Als Kompensation für diese Fläche erfolgt eine Flächenverlagerung auf die Parzelle Nr. 1045, wo zwei Zonentypen von neuen Reitsportzonen ausgeschieden werden. Diese grenzen unmittelbar an den Siedlungsrand von Stachen und sollen den Neubau einer Reithalle und eines Sandplatzes ermöglichen. Auslöser für diese Planung ist ein Begehren des Kavallerievereins Egnach und Umgebung. Die neuen Reitsportzonen entsprechen offensichtlich einem regionalen Bedürfnis. Zusätzlich wird mit dieser Flächenverlagerung die Standortqualität des Siedlungsgebiets (insbesondere die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr) verbessert.

Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen (LwbN)

Im bestehenden, noch rechtskräftige Zonenplan sind verschiedene Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG ausgeschieden. Dabei wird zwischen LwbN-Zonen für die Tierhaltung und solchen für den Pflanzenbau (Treibhäuser / Folientunnel) unterschieden. Die drei bestehenden LwbN-Zonen für die Pflanzenproduktion befinden sich in Steinebrunn, Stocken und Staubishub. Die vier vorhandenen LwbN-Zonen für die Tierhaltung sind in Wilen, Hagenbuchen, Ladreute und Bau-mannshaus ausgeschieden. Im Rahmen der Ortsplanung werden zusätzliche LwbN-Zonen vorgesehen. Begründet werden diese LwbN-Zonen mehrheitlich mit konkreten Projekten, welche aus lärmtechnischer Sicht teilweise nicht unproblematisch sind. Daher ist darauf hinzuweisen, dass diese Projekte im Baubewilligungsverfahren noch mit einer Lärmprognose zu ergänzen sind.

Mit der Revision der Ortsplanung werden die LwbN-Zonen für den Pflanzenbau Pf 1 und Pf 2 in Steinebrunn und Stocken erweitert. Die Abgrenzungen der neuen LwbN-Zonen Pf 1 und Pf 2 (Änderung Nrn. 101-103) erscheinen insgesamt sach- und zweckmässig. Nebst den erwähnten Pf 1 und Pf 2-Zonen wurden neu drei zusätzliche Zonen für die Tierhaltung LwbN T ausgeschieden. Damit sollen insbesondere die planerischen Voraussetzungen für:

- einen bestehenden Legehennenstall und den Neubau eines Aufzuchtstalls auf den Parzellen Nrn. 1664 und 1781, Burkartsulishaus, (Änderung Nr. 104)
- einen bestehenden und neuen Legehennenstall auf Parzelle Nr. 1767, Schübs-hub, (Änderung Nr. 105)
- einen bestehenden und neuen Geflügelmaststall auf Parzelle Nrn. 1735, am Rand des Weilers Balgen (Zonenplanänderung Nr. 106)

geschaffen werden. Dabei wird angestrebt, insbesondere die betrieblichen Verhältnisse zu verbessern und die längerfristige betriebliche Existenz zu sichern. Aus kantonaler Sicht ist dieses Bestreben nachvollziehbar. Gleichzeitig ist aber anzumerken, dass neue LwbN-Zonen nicht nach Belieben ausgeschieden und zufällig über den gesamten Landschaftsraum verteilt werden können. Wie das Amt für Raumentwicklung im Prüfbericht vom 12. Oktober 2017 hingewiesen hat, sind bei der Ausscheidung von LwbN-Zonen die Ziele und Grundsätze nach Art. 1 und 3 RPG zu berücksichtigen. Dabei ist auch darauf zu achten, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Damit verbunden ist das Konzentrationsprinzip, welches verlangt, dass die verschiedenen Nutzungen des Bodens örtlich sinnvoll zusammengefasst werden und das Kulturland nicht zerstückelt wird. Entsprechend sind die erwähnten LwbN-Zonen nur möglich, sofern mehrere Bedürfnisse an einem Standort zusammengefasst werden. Dazu bedarf es auch einer umfassenden Standortevaluation. Dabei sind verschiedene Standorte zu untersuchen und gegeneinander abzuwägen. Diese Evaluation ist sowohl auf kommunaler als auch auf regionaler Ebene durchzuführen. Dabei sind auch Lösungsansätze zu prüfen, um verschiedene Landwirtschaftsbetriebe zu verpflichten, gemeinsame LwbN-Zonen auszuscheiden. Insbesondere sind Möglichkeiten zu prüfen, neue LwbN-Zonen für die Tierhaltung auch mit solchen für die Pflanzenproduktion (z.B. in Steinebrunn oder Staubishub) zu kombinieren. Ferner ist die Anbindung an bestehende Gebäudegruppen, Weiler- oder Bauzonen zu prüfen.

Mit dem Konzentrationsprinzip noch knapp vereinbar sind die LwbN-Zonen in Burkartsulishaus (Änderung Nr. 104) und in Balgen (Änderung Nr. 106). Diesen beiden LwbN-Zonen liegen Stallprojekte zu Grunde, welche in räumlicher Bezugsnähe zu einem Weiler stehen. Daher kann für diese LwbN-Zonen eine Genehmigung beantragt werden. Nicht der Fall ist dies hingegen bei der LwbN-Zone in Schübshub (Änderung Nr. 105). Bei dieser LwbN-Zone fehlt eine räumliche Nähe zu einer Gebäudegruppe resp. Bau- oder Weilerzone. Aus raumplanerischer Sicht genügt es nicht, dass mit einer LwbN-Zone lediglich eine neue Stallbaute in den Hofbereich des Landwirtschaftsbetriebs integriert werden soll. Dadurch wird eine sogenannte "isolierte Nutzungszonen" geschaffen, welche dem erwähnten Konzentrationsprinzip zuwiderläuft. Gemäss Bundesrechtsprechung kann vom Konzentrationsprinzip nur beim Vorliegen besonderer Umstände abgewichen werden. Ein besonderer Umstand könnte dabei die Gefahr einer Tierseuche sein. Gemäss Abklärungen beim Veterinäramt sei die Gefahr von Tierseuchen grundsätzlich permanent vorhanden. Das Risiko der Übertragung einer Tierseuche hänge aber von sehr vielen Faktoren ab, deren Beurteilung und Gewichtung immer abhängig vom Standpunkt und Blickwinkel des Betrachters ist und auch mehr oder weniger subjektiv gefärbt sein könne. Ferner gebe es keine gesetzlichen Bestimmungen, welche die Konzentration von Hühnerställen verbiete. Auch zeigten die bestehenden LwbN-Zonen in Hagenbuchen und Baumannshaus exemplarisch, dass mehrere Ställe an einem Standort konzentriert werden können. Ferner hat es die Gemeinde - wie in der Vorprüfung gefordert - unterlassen, auch Standorte zu prüfen, welche an Bauzonen resp.

LwbN-Zonen für die Pflanzenproduktion angrenzen. Dabei spielen die Eigentumsverhältnisse eine untergeordnete Rolle. Um eine planerisch optimale Lösung zu finden, hätte auch eine Landumlegung geprüft werden können. Zusammenfassend liegen somit keine Gründe vor, um vorliegend vom erwähnten Konzentrationsprinzip abzuweichen. Mit einer LwbN-Zone resp. einem neuen Legehennenstall im Gebiet Schübshub würde der Zersiedlung der Landschaft weiter Vorschub geleistet. Diese isolierte LwbN-Zone (Änderung Nr. 105) kann daher nicht genehmigt werden.

Deponiezone

Neu enthält der Zonenplan im Gebiet "Ballen" eine Deponiezone. Damit werden die planerischen Voraussetzungen für eine Deponie des Typs A (unverschmutztes Aushubmaterial) geschaffen. Gemäss Planungsgrundsatz 4.4 H sollen Deponiestandorte für unverschmutztes Aushubmaterial nur dort geschaffen werden, wo sie bestehende Ablagerungsräume nicht konkurrenzieren. Sie sind regional zu planen und zu betreiben und sollen grundsätzlich eine Mindestgrösse von 100'000 m³ aufweisen. Dabei sind Deponiestandorte für unverschmutztes Aushubmaterial nur in den, auf der Übersichtskarte «Deponiestandorte für unverschmutztes Aushubmaterial» dargestellten Gebieten möglich. Da die geplante Deponie ein Volumen vom 155'000 m³ (resp. 188'000 m³ mit dem Gebiet, welches im Kanton St. Gallen liegt) hat und in der näheren Umgebung der möglichen Deponiestandorte gemäss der erwähnten KRP-Übersichtskarte liegt, entspricht die neue Deponiezone den KRP-Vorgaben. Sie kann daher genehmigt werden.

Überlagerende Zonen

Planungsauftrag 1.10 A verlangt, dass Ortsbildschutzgebiete, deren Schutz noch nicht durch rechtsgültige Pläne und Vorschriften grundeigentümergebunden gesichert ist, im Rahmen der Ortsplanungen zu schützen sind (vgl. Anhang 3). Gemäss Anhang 3 des KRP ist dieser Schutz bei Attengärtli, Mausacker, Mölsreute, Pünt/Unterhegi und Waldershaus noch nicht hinreichend gesichert. Um den erwähnten Planungsauftrag umzusetzen, werden die Ortschaften Mausacker, Pünt/Unterhegi, Mölsreute und Waldershaus im Zonenplan neu mit einer Ortsbild- und Umgebungsschutzzone überlagert. Die Abgrenzungen dieser Zonen erscheinen insgesamt zweckmässig und sachgerecht.

Im Weiteren wurde festgestellt, dass bei verschiedenen Gebieten im Zonenplan die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben wird. Die planerische Absicht, respektive das öffentliche Interesse an der Aufhebung geht aus den Unterlagen nicht hervor. Wir erachten diese Anpassung jedoch als im Planungsermessen der Gemeinde stehend. Überdies ist zu begrüßen, dass im Zonenplan neu ein Teil der "Innenverdichtungsgebiete" mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden.

Gemäss Gefahrenkarte sind einzelne Bauzonen von Gebieten mit geringer sowie mittlerer Gefährdung für Hochwasser betroffen. Die nun ausgeschiedenen überlagernden Gefahrenzonen sind nachvollziehbar und verständlich. Aus kantonaler Sicht wäre

wünschbar gewesen, im Planungsbericht eine Evaluation der vorhandenen Konfliktgebiete vorzunehmen und mögliche Massnahmen aufzuzeigen. Laut Kapitel 9.4 Planungsbericht wurde darauf verzichtet. Anlässlich einer Besprechung wurde aber die Hochwassersituation analysiert und wurden Massnahmen geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass auf planerische Massnahmen verzichtet werden kann. Aus kantonaler Sicht ist die im Planungsbericht gemachte Analyse begründet, nachvollziehbar und plausibel.

Mehrwertabgabe

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

Übersicht über mehrwertabgabepflichtige Ein- und Umzonungen					
Änderung Nr.	Fläche (m ²)	Lage	Parzellen Nrn.	rechtskräftiger Zonenplan	geänderter Zonenplan
15	805	Bahnhofplatz	3073	Öffentliche Zone Oe	Zentrumszone Z4
22	6'293	Bärgli	2287	Öffentliche Zone Oe	Wohn- und Arbeitszone WA3
23	3'241	Bärgli	2743 2744	Landwirtschaftszone Lw	Wohn- und Arbeitszone WA3
25	187	Huebloch	2242	Öffentliche Zone Oe	Arbeitszone Gewerbe AG
25a	15	Huebägete	1095	Landwirtschaftszone Lw	Wohn- und Arbeitszone WA2
29	2'787	Vogelsang	1045	Landwirtschaftszone Lw	Reitsportzone RsBA
30	5'740	Vogelsang	1045	Landwirtschaftszone Lw	Reitsportzone RsA
31	13'912	Stocken	1269 2426 1564	Landwirtschaftszone Lw	Arbeitszone Gewerbe AG
34	651	Mooszälg	568	Öffentliche Zone Oe	Freihaltezone Fh
38	6'584	Gristenbühl	590	Öffentliche Zone Oe	Wohnzone W2
42	2'664	Bahnhof Steinebrunn	3239 3240	Öffentliche Zone Oe	Wohnzone W2

3. Baureglement (BauR)

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird das rechtskräftige Baureglement (genehmigt mit DBU-Entscheidung Nr. 50 vom 12. Mai 2004) gesamthaft revidiert. Dabei wird das Baureglement an die neue Planungs- und Baugesetzgebung und die Vorgaben gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Ferner enthält das revidierte Baureglement, abgestimmt auf die einzelnen Nutzungszone, die im Sinne von § 18 PBG erforderlichen Regelungen.

Aus der eingereichten Tabelle "Kantonaler Zonenkatalog" geht hervor, dass die Spezialbauzone Luxburg dem kantonalen Zonentyp "Wohnzone W 2 mittlere Dichte" zugewiesen wird. Aus kantonaler Sicht ist diese Zuweisung nicht nachvollziehbar. Daher wird

die Gemeinde Egnach aufgefordert, mit der Lieferung der Geodaten für den ÖREB-Kataster die Zuweisung anzupassen. Dabei wird empfohlen, die Spezialbauzone Luxburg dem kantonalen Zonentyp "Objektbezogene Spezialbauzone" zuzuweisen.

4. Schutzplan Natur- und Kulturobjekte (Änderungen 2017)

Mit Entscheid Nr. 50 vom 12. Mai 2004 genehmigte das Departement für Bau und Umwelt den Schutzplan Natur- und Kulturobjekte. Im Jahr 2010/2011 wurden zahlreiche Kulturobjekte überprüft und zusätzliche Kulturobjekte unter Schutz gestellt. Die entsprechende Genehmigung dieser Schutzplanänderung erfolgte mit Entscheid Nr. 9 vom 20. Februar 2014. Nun wurde im Prüfbericht vom 12. Oktober 2017 festgestellt, dass hinsichtlich der Kulturobjekte noch eine Pendenz besteht. Dabei handelt es sich um die Liegenschaft Bucher Ried 1, Assek.-Nr. 18/0-0129 auf der Parzelle Nr. 2112, welche seit dem Jahr 2010 mit der Einstufung "wertvoll" im Hinweisinventar des Amtes für Denkmalpflege geführt wird. Nun hat die Gemeinde Egnach beschlossen, dieses Objekt unter Schutz zu stellen. Nebst dem Ferienhaus werden zusätzlich ein Damm und ein Betonsteg unter Schutz gestellt. Aus kantonaler Sicht ist die Unterschutzstellung zu begrüßen. Mit der Unterschutzstellung erfolgt eine Anpassung der Situationskarte. Gleichzeitig wird das Ferienhaus neu im Anhang der Schutz- und Pflegevorschriften im Verzeichnis der geschützten Kulturobjekte geführt. Leider hat sich in diesem Verzeichnis ein Fehler eingeschlichen. Statt der erwähnten Assek.-Nr. 18/0-0129 wird eine Assek.-Nr. 18/0-1224 aufgeführt. Diese Assek.-Nr. ist offensichtlich falsch. Die Gemeinde Egnach wird aufgefordert, diesen "redaktionellen Fehler" zu korrigieren.

Aus Kapitel 8.2 des Planungsberichts geht hervor, dass aus Sicht der Gemeinde Egnach hinsichtlich der Naturobjekte kein Handlungsbedarf besteht. Von kantonalen Seite wird diese Meinung indessen nicht geteilt. So sind seit dem Erlass des Schutzplans (Jahr 2004) rund 15 Jahre verstrichen. Während dieser Zeitdauer kann es durchaus sein, dass neue, erhaltenswerte Naturobjekte herangewachsen sind, die es, gestützt auf § 10 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (TG NHG; RB 450.1) zu schützen gilt. Die Abteilung Natur und Landschaft hat in diesem Zusammenhang festgestellt, dass der heutige Schutzplan teilweise fehlerhaft und ungenau ist (vgl. Beilage "Beispiele für Ungenauigkeiten im Bereich der Naturobjekte"). Auch zeigen aktuelle Luftbilder, dass geschützte Naturobjekte teilweise beseitigt wurden, ohne dass deren Schutz bis heute aufgehoben wurde. Somit liegen im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG klar erheblich geänderte Verhältnisse vor, welche eine Überprüfung und Anpassung des Schutzplans erforderlich machen. Die Gemeinde Egnach wird daher beauftragt, für den Teilbereich "Naturobjekte" innert zweier Jahren eine Revision des Schutzplans durchzuführen.

17/17

Schlussbemerkung

Die generelle Prüfung ergibt, dass die Änderung des Schutzplans sowie die revidierte Ortsplanung Egnach mit einzelnen Ausnahmen, Vorbehalten und Hinweisen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG erfüllen und grösstenteils genehmigt werden kann.

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:

10. DEZ. 2019