

Frauenfeld, 31. März 2021

Entscheid Nr. 21

BOA/PG Nr. 2020.09-009

Politische Gemeinde Wäldi

Revision Ortsplanung

- **Kommunaler Richtplan**
- **Zonenplan**
- **Baureglement**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat am 5. März 2020 beschlossene Richtplan wird genehmigt:
2. Der von der Gemeindeversammlung am 14. August 2020 beschlossene Zonenplan wird mit folgenden Ausnahmen (a und b), einer Sistierung und zwei Hinweisvermerken genehmigt:
 - a. Einzonung auf Parzelle Nr. 20 (E9);
 - b. Einzonung auf Parzellen Nrn. 623 und 936.
 - c. Die Umzonung von der Landwirtschaftszone in eine Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Tierhaltung auf Parzelle Nr. 394 wird sistiert.
 - d. 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 Weilerzone Hohenrain sowie die Dorfzone von Schmidholz mit einem Hinweisvermerk versehen.
3. Die nicht genehmigten Einzonungen auf Parzelle Nr. 20 (E9) und den Parzellen Nrn. 623/936 (T) sind einer sachgerechten Nicht-Bauzone zuzuweisen.
4. Das von der Gemeindeversammlung am 14. August 2020 beschlossene Baureglement wird mit Hinweisvermerk zu Art. 8 genehmigt.
5. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Wäldi, Dorfzentrum, 8564 Hefenhäusern, unter Beilage von drei Dossiers zur Gesamtrevision der Kommunalplanung, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs-, Sistierungs- und Hinweisvermerken (chargé)
 - Bhateam ingenieure ag, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld

2/12

- Grundbuchamt Kreuzlingen, Bachstrasse 11, 8280 Kreuzlingen
- Steuerverwaltung Thurgau
- Amt für Archäologie
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umwelt
- Forstamt
- Landwirtschaftsamt
- Tiefbauamt
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Fachstelle öffentlicher Verkehr
- Amt für Raumentwicklung (3), unter Beilage von zwei Dossiers der Gesamtrevision der Kommunalplanung, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs-, Sistierungs- und Hinweisvermerken sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 10. September 2020 hat der Gemeinderat Wäldi die Gesamtrevision der Kommunalplanung – bestehend aus kommunalem Richtplan, Zonenplan und Baureglement – zur Genehmigung eingereicht.

Die öffentliche Bekanntmachung des Richtplans erfolgte im März 2020. Gleichzeitig wurden der Zonenplan und das Baureglement öffentlich aufgelegt. Während der Publikation sind gemäss Planungsbericht Einsprachen eingegangen. Diese wurden von der Gemeindebehörde abgewiesen. Beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt worden sind.

Das DBU prüft gemäss § 5 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) im Genehmigungsverfahren, ob die Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung entsprechen. Dabei ist das Planungsermessen der Gemeinde gemäss Art. 2 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) zu berücksichtigen. Die Ortsplanungsrevision wurde mit Bericht vom 19. August 2019 vorgeprüft. Wie dem Planungsbericht (Kapitel 8.2) zu entnehmen ist, hat sich die Gemeinde mit den Hinweisen und Anmerkungen aus der Vorprüfung intensiv auseinandergesetzt. Die eingereichten Unterlagen zeugen zudem von einer umfassenden und vertieften Auseinandersetzung der Planungsbehörde mit den Gegebenheiten und Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde.

Ausgangslage

Die rechtskräftigen kommunalen Planungsinstrumente stammen aus den Jahren 1997 (Baureglement), 2003 (kommunaler Richtplan) und 2008 (Zonenplan, Ergänzung Richtplan und Teilrevision Baureglement). Seither erfolgten losgelöst von einer gesamthaften Ortsplanungsrevision, nur einzelne Anpassungen des Zonenplans. Mit der erneuten Gesamtauflage des Baureglements und des Zonenplans sowie dem Ersatz des kommunalen Richtplans erfolgt vorliegend eine Gesamtrevision der kommunalen Planung. Der Kanton begrüsst diesen Schritt und die damit verbundene Anpassung an die aktuelle Gesetzgebung und Vermessung sowie an die heutigen Bedürfnisse.

Gemäss Aussage im Planungsbericht soll der Schutzplan nach erfolgter Ortsplanungsrevision überprüft und überarbeitet werden. Das Vorgehen ist nachvollziehbar. Aufgrund des Alters des Schutzplans ist eine möglichst baldige Überarbeitung angezeigt. In diesem Zusammenhang sind dann auch die historischen Verkehrswege zu berücksichtigen.

Richtplan

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

Teilbereich Siedlung

Eine wichtige Aufgabe der Raumplanung ist die sachgerechte Dimensionierung des Siedlungsgebiets (Richtplangebiet und Bauzonen) und eine zweckmässige räumliche Zuordnung. Diese Aufgabe gründet auf dem zentralen raumplanerischen Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens und einer zweckmässigen Besiedlung (Art. 1 RPG).

- Grösse des Siedlungsgebiets für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen)
Die sachgerechte Grösse des Siedlungsgebiets für die WMZ-Zonen einer Gemeinde ergibt sich in Abhängigkeit folgender Faktoren:
 - funktionaler Handlungsraum (Raumtyp) gemäss kantonalem Richtplan (KRP),
 - bestehende Nutzerdichte (Beschäftigte und Wohnbevölkerung) und
 - prognostizierte Entwicklung der Anzahl Raumnutzer innerhalb des Richtplanhorizonts (25 Jahre).

Die Ortsteile der Politischen Gemeinde Wäldi sind gemäss KRP allesamt dem Raumtyp "Kulturlandschaft" zugeordnet. Je nach Raumtyp ist eine unterschiedliche Raumnutzerdichte anzustreben. Damit wird der Ausgangslage hinsichtlich räumlicher Funktion der Ortschaften und den jeweiligen raumplanerischen Zielsetzungen differenziert Rechnung getragen. Für die "Kulturlandschaft" sieht der KRP eine Mindestdichte von 32 Raumnutzern (Bevölkerung und Arbeitsplätze) pro Hektare vor.

Die in der Gemeinde Wäldi rechtskräftig ausgeschiedenen Richtplangebiete für WMZ-Zonen sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Bauzonengrösse, der erwarteten künftigen Anzahl Raumnutzer, der vorgesehenen Nutzerdichte und dem massgebenden Zeitraum von 25 Jahren überdimensioniert und müssen vollständig aufgehoben werden (vgl. Anhang A 1 KRP). Die Gemeinde ist mit der vorliegenden Planung diesem Auftrag nachgekommen. Die Vorgaben des KRP zur Dimensionierung des Siedlungsgebiets im Bereich WMZ-Flächen sind somit erfüllt. Es ist jedoch zu beachten, dass das Siedlungsgebiet (Ausgangslage) im Bereich der nicht genehmigten Zonenplanänderungen nachgeführt werden muss.

- Innenentwicklung

Die Gemeinde Wäldi verfügte im Jahr 2018 in ihren WMZ-Bauzonen über eine Raumnutzerdichte von lediglich 25 Raumnutzern pro Hektare (RN/ha). Dies dürfte nebst zahlreichen unbebauten Flächen im Siedlungsgebiet auch mit der in der Gemeinde vorhandenen Siedlungsstruktur zusammenhängen. Dennoch sieht der KRP auch für die Gemeinde Wäldi eine für ländliche Räume durchaus vertretbare Dichte von 32 RN/ha im Richtplanhorizont der nächsten 20 Jahre vor.

Im Rahmen der Ortsplanung hat die Gemeinde aufzuzeigen, wie die geforderte Dichte gemäss Festsetzung 1.2 A KRP erreicht werden kann. Die Gemeinde hat die Thematik in ihrer Ortsplanung aufgegriffen: Im Richtplan sind die geeigneten Verdichtungs- und Entwicklungsgebiete innerhalb des Siedlungsgebiets differenziert ausgewiesen. Im Zonenplan finden Bestrebungen zu einer Mehrnutzung indes kaum Niederschlag.

Mit den im kommunalen Richtplan aufgezeigten Massnahmen kann aber durchaus künftig die Dichte erhöht werden. Im Hinblick auf die im KRP geforderte Verdichtung (Planungsauftrag 1.2 A KRP), Mobilisierung und Innenentwicklung (Planungsauftrag 1.3 B KRP) ist jedoch entschiedenes und strategisches Vorgehen gefragt. Die Gemeinde wird vom Kanton bei der unter S1 aufgeführten Absicht darin bekräftigt, einen Strategieplan und verschiedene Lösungsansätze zu erarbeiten. Die Einschätzung der Gemeinde zur Innenentwicklung im Planungsbericht wird geteilt: Eine qualitätsvolle Entwicklung und Verdichtung ist ein Gewinn für alle Beteiligten. Dies verlangt jedoch präzise und breit abgestimmte Werkzeuge und den Einbezug von entsprechenden Fachleuten und der Bevölkerung. Letztlich geht es beim Bauen im Bestand darum, durch Neubauten und Ergänzungen Quartiere und Dörfer zu bereichern und zu verbessern.

Die Planungsaufträge 1.2 A und 1.3 B KRP werden als erfüllt erachtet. Die Gemeinde wird ermutigt, auch nach erfolgter Ortsplanungsrevision die Thematik ständig im Auge zu behalten, um sich bietende Chancen zu erkennen.

- Richtplangebiet für öffentliche Zonen

Das im kommunalen Richtplan vorgesehene Gebiet für eine künftige Zone für öf-

fentliche Bauten und Anlagen in Wäldi wird nicht in den KRP übernommen und ist somit nicht Bestandteil des Siedlungsgebiets gemäss KRP. Für solche 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 KRP (Bedarf und Standortevaluation) eingehalten sein. 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 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) betreffend Beanspruchungskriterien und Interessenabwägung erfüllt sein. Die entsprechenden Nachweise sind bei einer allfälligen Einzonung zu erbringen.

- Richtplangebiet für Spezialbauzonen
Im kommunalen Richtplan sind verschiedene Gebiete für künftige Spezialbauzonen ausgeschieden. Auch diese werden nicht in den KRP übernommen, und es gelten die im vorgängigen Abschnitt erwähnten Anforderungen. Insbesondere gilt es bei den sehr grossflächigen Erweiterungsgebieten für den Golfplatz, die Fruchtfolgeflächen im grossen Stil beanspruchen, eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen. Auch hier werden die Anforderungen erst im Rahmen einer allfälligen Einzonung überprüft.

Teilbereich Verkehr

Hierzu gibt es keine Bemerkungen.

Teilbereich Landschaft

Die Grundwasserschutzzonen sind im Plan korrekt aufgeführt. Im Richtplantext fehlt jedoch die Festsetzung, dass die Grundwasserschutzzonen der Fassungen "Hohrain", "Neuwiesen" und "Hefenhausen-Unterdorf" rechtsverbindlich ausgeschieden werden müssen. Da gemäss dem Dokument über die Auswertung der Vorprüfung ein Eintrag hätte erfolgen sollen, muss davon ausgegangen werden, dass dies vergessen ging. Die Gemeinde wird gebeten, dies im entsprechenden Massnahmenblatt nachzutragen.

Zonenplan

Es wird begrüsst, dass die Gemeinde den revidierten Zonenplan gesamthaft überprüft und öffentlich aufgelegt hat. Der Zonenplan wird zum einen gemäss den Zonenbezeichnungen und Messweisen nach neuem Planungs- und Baugesetz angepasst. Im Weiteren wurde der Zonenplan aufgrund aktueller Bedürfnisse und neuer Grundlagen der amtlichen Vermessung überarbeitet. Auch die Gefahrenzonen wurden grundeigentümerverschärfend ausgeschieden.

Durch die vorgenommenen Anpassungen wird das Baugebiet der Gemeinde Wäldi insgesamt geringfügig um knapp 2'000 m² verringert. Reduziert wurden die WMZ-Zonen,

wobei diese Verkleinerung zu einem guten Teil durch die Umzonung des Werkhofareals (bisher in der Dorfzone) in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu Stande kam. Zu den Zonenplananpassungen ist Folgendes festzuhalten:

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

- Dimensionierung

Bauzonen gelten dann als sachgerecht dimensioniert, wenn sie den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre abzudecken vermögen. Dies bedeutet, dass ein Bedarf für zusätzliche WMZ-Zonen durch Ein- oder Umzonung lediglich dann geltend gemacht werden kann, wenn die gemeindespezifische Auslastung am Ende der Planungsperiode grösser ist als 100 Prozent (Festsetzung 1.4 A Bst. a KRP). Die Auslastung vergleicht dabei die erwartete Anzahl Raumnutzer einer Gemeinde mit der vorhandenen Kapazität in den bestehenden WMZ-Zonen im Zeithorizont von 15 Jahren. Gemäss Erhebung im Jahr 2018 liegt die Auslastung der WMZ-Bauzonen der Gemeinde Wäldi bei lediglich 82 Prozent. Darin berücksichtigt ist auch das angenommene Wachstum der Anzahl Raumnutzer über den Planungshorizont von 15 Jahren. Die Gemeinde kann daher grundsätzlich keinen Bedarf für Ein- oder Umzonungen von zusätzlichen WMZ-Zonen geltend machen. Ausnahmen sind lediglich möglich bei Einzonungen gemäss Festsetzung 1.1 B und 1.4 B KRP (Arrondierung; Bezug aus Kontingent) und bei Umzonungen von strategisch zweckmässig gelegenen, weitgehend überbauten Bauzonen, die nicht zu den WMZ-Zonen zählen (Festsetzung 1.4 A KRP).

Im Weiteren können Bauzonen flächengleich verlagert werden, wenn dabei eine, aus raumplanerischer Sicht sinnvolle Lösung entsteht.

Aufgrund der tiefen Auslastung sind die WMZ-Zonen der Gemeinde Wäldi als deutlich überdimensioniert zu bezeichnen. Daran ändert auch die marginale Reduktion um rund 2'000 m² nichts. Da zum Zeitpunkt der Genehmigung des KRP durch den Bundesrat die gemeindespezifische Auslastung noch 88 % betrug, wird grundsätzlich keine weitere Reduktion der WMZ-Zonen gefordert (vgl. Festsetzung 1.5 A KRP). Bei der Erstberechnung im Jahr 2014 wurde die Golfplatzzone 2 versehentlich nicht den WMZ-Zonen zugewiesen. Die entsprechenden Flächen sind daher nicht in die Berechnung eingeflossen. Dies wurde bei der Aktualisierung im Jahr 2018 korrigiert.

- Verlagerungen von WMZ-Zonen

Wie die Zusammenstellung in der Zonenplanänderungstabelle übersichtlich darlegt, finden an zahlreichen Orten relativ kleinflächige Ein- und Auszonungen statt. Flächengleiche Verlagerungen von WMZ-Zonen sind grundsätzlich möglich. Da wie erwähnt aufgrund der tiefen Auslastung kein Bedarf für zusätzliche WMZ-Flächen ausgewiesen ist, kann nachvollzogen werden, dass Möglichkeiten gesucht werden, das Baugebiet zu optimieren. Dabei gilt es jedoch, nicht nur die rechnerische Bilanz stimmig zu halten, sondern auch raumplanerisch sinnvolle Lösungen zu suchen. Auch wenn das raumplanerische Interesse bei einigen dieser Verlagerungen nicht

ersichtlich ist, werden diese Anpassungen als im Ermessen der Gemeinde stehend erachtet, sofern sie nicht gegen übergeordnete Vorgaben verstossen.

Bei den folgenden Zonenplananpassungen ist dies nicht mehr gewährleistet und sie können nicht genehmigt werden:

A8

Auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 658 am nördlichen Dorfrand von Hefenhäusern verläuft die Schulstrasse Richtung Sonterswil. Am südlichen Strassenrand befinden sich ein Grünstreifen und ein Bach. Dieser Bereich im Umfang von 206 m² war bisher, wie das anschliessende Gebiet, der Dorfzone zugewiesen. Da dieser Streifen nicht bebaut werden kann, wurde er in die Landwirtschaftszone ausbezogen und die entlang laufende Strasse als Strasse ausserhalb von Bauzonen ausgewiesen. Die Auszonung in eine Landwirtschaftszone ist fragwürdig, da sich die entsprechende Fläche in keiner Art und Weise landwirtschaftlich nutzen lässt und als solche gar nicht geeignet ist. Landwirtschaftszonen umfassen nach Art. 16 RPG Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet. Soweit möglich, werden grössere zusammenhängende Flächen ausgeschieden. Die vorliegende Fläche hätte wenn, dann einer Freihaltezone zugewiesen werden müssen (Teil des Baugebiets). Die Auszonung in die Landwirtschaftszone kann zwar akzeptiert werden, nicht jedoch die Verlagerung der entsprechenden Bauzonenfläche, um andernorts ausnahmsweise 206 m² effektives Landwirtschaftsland einzuzonen. Weil diese Fläche also nicht an die Verlagerungsflächen angerechnet werden kann, verändert sich die ausgewiesene Bilanz.

Da jedoch die Einzonung E9 – wie nachfolgend erläutert – nicht genehmigt werden kann, wird dennoch die WMZ-Zonenfläche insgesamt nicht vergrössert.

Betreffend der Strasse (Änderung U-S9) ist die Situation zumindest widersprüchlich. Im Differenzplan wird der Strassenabschnitt als Strasse ausserhalb der Bauzone aufgeführt, im Zonenplan jedoch als Strasse innerhalb.

A9

Im Vergleich zur Vorprüfung wurden die bestehenden Bauten nun in der Dorfzone belassen. Dies ist im Hinblick auf die künftige, wahrscheinlich nichtlandwirtschaftliche Nutzung der Liegenschaft sinnvoll. Gegen die Auszonung der Wiese westlich der Liegenschaft ist nichts einzuwenden. Unverständlich ist jedoch die Auszonung von Teilen der Gartenanlage um die Bauten. Bei Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebs sind diese Anlagen (Zaun) in der Landwirtschaftszone zonenfremd. Jedenfalls können solche Flächen nicht verlagert werden. Entsprechend verändert sich wiederum die Bilanz der Verlagerungsflächen der WMZ-Zonen. Da jedoch die Einzonung E9 nicht genehmigt werden kann, wird die WMZ-Zonenfläche insgesamt dennoch nicht vergrössert.

E9

Auf Parzelle Nr. 20 soll am westlichen Siedlungsrand von Engwilen eine Fläche von gut 1'000 m² in die Wohnzone 2 eingezont werden. Die Ausscheidung einer zweigeschossigen Wohnzone an vorliegender Lage kann nicht genehmigt werden. Die vorgesehene Einzonung für eine W2 beansprucht Fruchtfolgeflächen nach Sachplan des Bundes (FFF). Mit FFF werden die agronomisch wertvollen Böden bezeichnet, die unter anderem der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Landwirtschaftsgütern dienen. Der Gesetzgeber hat den Schutz der FFF mit der Gesetzesrevision im Jahr 2014 explizit verstärkt (vgl. Art 3 Abs. 2 lit. a RPG und Art. 30 Abs. 1bis RPV). Die bundesgerichtliche Rechtsprechung knüpft die Inanspruchnahme von FFF für Vorhaben jeglicher Art an strenge Voraussetzungen. Die Einzonungsfläche lässt von der Abgrenzung her faktisch nichts Anderes zu als den Bau von Einfamilienhäusern. Jedoch dürfen Fruchtfolgeflächen gemäss Art. 30 Abs. 1bis RPV nur unter der Voraussetzung eingezont werden, dass ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann; und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden. Diese Vorgaben sind mit der vorliegenden Einzonung respektive dem Bau von ein bis zwei Einfamilienhäusern nicht erfüllt. Dem im Planungsbericht aufgeführten Argument einer nötigen, auf die Nachfrage abgestützten wohnbaulichen Entwicklung ist entgegenzuhalten, dass diese auch ohne diese Einzonung klar gegeben ist. Der entsprechende Bedarf ist selbst dann gedeckt, wenn die Auslastung in einer Gemeinde bei 100 % liegt. Wie erwähnt weist Wäldi jedoch eine Auslastung von lediglich 82 % auf. Somit müsste für die geplante Einzonung zumindest eine gleichgrosse und gleichwertige Fläche andernorts ausgezont werden. Eine solche Flächenverlagerung liegt nicht vor bzw. einzelne für eine solche Verlagerung vorgesehene Flächen werden wie erwähnt nicht akzeptiert. Die Einzonung E9 wird daher nicht genehmigt.

A2/E2

Zu dieser Verlagerung gibt es Folgendes anzumerken. Auf Parzelle Nr. 352 in Gunterwilten soll eine Fläche von 205 m² Dorfzone neu angeordnet werden. Im Bereich der Auszonungsfläche sind auf dem Luftbild 2019 diverse Fahrzeuge und provisorische Bauten aufgestellt. Die Gemeinde hat dafür zu sorgen, dass mit Inkraftsetzung des neuen Zonenplans diese Gegenstände aus der Landwirtschaftszone verschwunden sein werden. Ein Überstellen der Bauzonengrenze ist mit dem Trennungsgrundsatz des Baugebiets vom Nichtbaugebiet nicht vereinbar.

- Weiteres zu den WMZ-Zonen

Bereits im Vorprüfungsbericht wurde auf die Thematik der Kleinsiedlungen und den notwendigen Abgleich mit dem Bundesrecht aufmerksam gemacht. Als Kleinsiedlungen gelten in der Gemeinde Wäldi die Ortsteile Hohenrain und Schmidholz.

Im Mai 2020 hat der Regierungsrat die Übergangsverordnung zu den Kleinsiedlungen (KSV) in Kraft gesetzt. Damit sollen die Zuständigkeiten und das anwendbare Recht bis zur Anpassung des entsprechenden Kapitels 1.9 im KRP geregelt werden. Im Anhang dieser Verordnung sind zudem diejenigen Kleinsiedlungen aufgeführt, die inskünftig entweder einer Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone bzw. einer Erhaltungszone (nach Art. 33 RPV) zugewiesen werden müssen. Die Gemeinde Wäldi hat die Kleinsiedlung Hohenrain als Weilerzone und Schmidholz als Dorfzone D2 unverändert in den revidierten Zonenplan übernommen. Schmidholz weist eine Grösse auf, welche die Zuweisung dieser Kleinsiedlung zur Dorfzone D2 rechtfertigen, zumal mit grosser Wahrscheinlichkeit davon auszugehen ist, dass diese Kleinsiedlung auch nach Abschluss des erwähnten Projektauftrags einer Bauzone nach Art. 15 RPG zuzuweisen ist. Die Genehmigung steht aber unter dem Vorbehalt, dass die Dorfzone D2 von Schmidholz zu einem späteren Zeitpunkt als Folge des erwähnten Überprüfungsauftrags unter Umständen nochmals angepasst werden muss.

Die Kleinsiedlung Hoherain weist indes nur eine geringe Anzahl Wohnbauten auf. Nach heutigem Kenntnisstand kann diese Kleinsiedlung voraussichtlich keiner Bauzone oder Erhaltungszone im Sinne von Art. 18 RPG zugewiesen werden. Sie wird einer Landwirtschaftszone oder Landschaftsschutzzone zuzuweisen sein. Baugesuche sind entsprechend bereits heute durch das Amt für Raumentwicklung zu beurteilen (§ 53 PBV).

Die Genehmigung des Zonenplans steht somit unter dem Vorbehalt, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Zonenzuordnung in den erwähnten Kleinsiedlungen noch angepasst werden muss. Die Weilerzonen von Hohenrain und die Dorfzone von Schmidholz werden daher mit einem Hinweisvermerk versehen.

Spezialbauzonen

Im Planungsbericht und im Differenzenplan wird die Zuweisung von Teilen der Parzellen Nrn. 623 und 936 von der Landschaftsschutzzone zur Spezialbauzone Golfplatz als technische Anpassung deklariert. Dies mit der Begründung, dass die 1'931 m² grosse Fläche im Jahr 1995 dereinst der Golfplatzzone 1 zugewiesen wurde. Bei der Digitalisierung des Zonenplans sei die Fläche indes fälschlicherweise einer Landschaftsschutzzone zugewiesen worden.

Hierbei gilt es jedoch zu beachten, dass in den Jahren 2007/2008 eine Teilrevision der Ortsplanung stattgefunden hat. Im Rahmen dieser Revision wurden die Zonenpläne der ehemaligen Ortsgemeinden Wäldi, Engwil, Sonterswil und Lipperswil zusammengeführt. Darin wird die fragliche Fläche ebenfalls als Landschaftsschutzzone ausgewiesen. Der mit DBU-Entscheid Nr. 77 vom 18. September 2008 genehmigte Zonenplan wurde öffentlich aufgelegt und von der Gemeindeversammlung beschlossen. Dieser in Rechtskraft erwachsene Plan ersetzte die alten Zonenpläne der Ortsgemeinden und bildete somit fortan die Grundlage für alle weiteren Planungen, so auch der Festlegung des Siedlungsgebiets im KRP. Folglich kann bei der nun vorgesehenen Zonenplanänderung

in diesem Bereich nicht von einer "technischen Anpassung" gesprochen werden. Es handelt sich vielmehr um eine Einzonung und einer entsprechenden Erweiterung der Bauzonen und somit des Siedlungsgebiets, auch wenn die Gemeinde im Planungsbericht nachvollziehbar aufgezeigt hat, wie die Differenz zu Stande kam.

Gemäss Art. 122a PBG darf die im KRP festgesetzte Gesamtfläche des Siedlungsgebiets bis zum 31. Dezember 2040 nicht vergrössert werden. Dies bedeutet, dass jegliche Vergrösserung des örtlich festgelegten Siedlungsgebiets (Richtplangebiet und Bauzonen) an anderer Stelle kompensiert werden muss. Ausgenommen davon sind Vergrösserungen aufgrund eines Bezugs aus den Kontingenten des KRP für Arbeitszonen, öffentliche Zonen, Spezialbauzonen sowie in wenigen Fällen für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen). Diese in Festsetzung 1.1 B KRP aufgeführten total 220 ha Bauzonen stehen dem Kanton zusätzlich zu dem im Richtplan verorteten Siedlungsgebiet zur Verfügung. Solche Kontingentsflächen können nur beansprucht werden, falls nachweislich keine geeigneten Standorte im bereits festgelegten Siedlungsgebiet vorhanden sind und die angestrebte Entwicklung mit den Zielen und Grundsätzen des KRP vereinbar ist. Diese Nachweise sind vorliegend nicht erbracht. Die Einzonung kann folglich nicht genehmigt werden.

Die im Planungsbericht aufgeführte ökologische Ausgleichsfunktion kann in einer Landschaftsschutzzone bestens erfüllt werden. Auch zum rechtskräftigen Gestaltungsplan in diesem Gebiet sehen wir keinen Widerspruch. Gemäss § 23 PBG darf ein Gestaltungsplan durchaus Bestimmungen zur Landschaftsgestaltung ausserhalb der Bauzonen umfassen.

Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Tierhaltung

Südlich von Sonterswil ist auf Parzelle Nr. 394 eine Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Tierhaltung vorgesehen. Es besteht angeblich ein Projekt zur Erweiterung des bestehenden Schweinemast- und Zuchtbetriebs. Östlich der bestehenden Bauten soll ein neuer Maststall erstellt und damit die Betriebsabläufe optimiert werden. Beim Betrieb handelt es sich um ein bodenunabhängiges Gewerbe. Die vorgesehene Erweiterung kann daher in der Landwirtschaftszone nicht als zonenkonform bewilligt werden, und die Möglichkeiten der Ausnahmebestimmung gemäss Art. 37a RPG in Verbindung mit Art. 42 RPV wurden bereits in der Vergangenheit ausgeschöpft. Für die Bewilligungsfähigkeit der vorgesehenen Erweiterung ist daher eine Landwirtschaftszone für besondere Nutzung nötig. In dieser Zone können Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion als zonenkonform bewilligt werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Ein Beschrieb und eine Interessenabwägung können den Unterlagen entnommen werden. Das angedachte Projekt ist jedoch erst rudimentär aufskizziert.

Mit der aufgezeigten Betriebserweiterung wird die Anzahl der Tiere über den regulär zulässigen Höchstbestand hinaus erweitert. Dazu ist eine Bewilligung des Bundesamts für Landwirtschaft (BLW) nötig. Diese liegt gemäss Unterlagen nicht vor. Sie ist indes Be-

11/12

dingung für die Ausscheidung der Landwirtschaftszone für besondere Nutzung, da solche Zonen nicht auf Vorrat ausgeschieden werden können. Die beantragte Umzonung wird daher sistiert bis die nötige Bewilligung des BLW für eine Überschreitung des gesetzlichen Tierhöchstbestands vorliegt. Gleichzeitig beantragen wir, das geplante Projekt zu vertiefen und die künftige Entwicklung mit dem nördlichen Nachbarn abzustimmen. Betreffend FFF und Luftreinhaltung braucht es zwingend eine Betrachtung, die auch den nördlich gelegenen Betrieb umfasst. Gerne steht das Amt für Raumentwicklung (David Gallati; david.gallati@tg.ch; 058 345 6276) für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Weiteres zum Zonenplan

Nachstehend folgt eine Übersicht über die mehrwertabgabepflichtigen Um- und Einzonungen. Unabhängig von dieser Übersicht hat die Gemeindebehörde gemäss § 47 PBV der Steuerverwaltung den Zeitpunkt der Rechtskraft dieser Zuweisungen spätestens 14 Tage nach Inkraftsetzung mittels entsprechendem Meldeformular (siehe Formular-Download Spezialsteuern) zukommen zu lassen.

Übersicht der mehrwertabgabepflichtigen Um- und Einzonungen gemäss § 63 PBG			
Parzelle Nr.	Zone alt	Zone neu	Fläche (m ²)
692	Landschaftsschutzzone	Dorfzone	189
616	Landwirtschaftszone	Dorfzone	73
944	Landwirtschaftszone	Dorfzone	194
1007	Landwirtschaftszone	Wohn- und Arbeitszone 2	1'138

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; RB 700.2) eingeführt und der Zonenkatalog sowie die Zonenbestimmungen gemäss PBV übernommen. Das neue Baureglement basiert auf dem Musterbaureglement Ober-/Mittelthurgau. Zum vorliegenden Baureglement gibt es folgende Vorbehalte und Hinweise:

Art. 8 – Weilerzonen

Dieser Artikel umfasst die Bestimmungen zur Weilerzone. Hierbei ist indes die neue Rechtslage seit dem 15. Mai 2020 betreffend die Kleinsiedlungen zu beachten. Es gelten die Bestimmungen der Kleinsiedlungsverordnung (KSV). Die vorliegenden Bestimmungen stehen zumindest teilweise im Widerspruch dazu. Das Baureglement kann die Verordnung des Kantons nicht übersteuern. Art. 8 des Baureglements wird zusammen mit den Weilerzonen nach Ergänzung des Kapitels 1.9 im kantonalen Richtplan überarbeitet werden müssen und wird analog der Kleinsiedlungen mit einem Hinweisvermerk versehen.

12/12

Abschliessend lässt sich festhalten, dass der kommunale Richtplan, der Zonenplan und das Baureglement die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG überwiegend erfüllen. Die Planungsinstrumente können mit Ausnahme der im Entscheid aufgeführten Punkte genehmigt werden.



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. Die Beweismittel sind aufzuführen.

Expediert: - 6. APR. 2021