

Frauenfeld, 8. August 2022

Entscheid Nr. 33

BOA/PG Nr. 2021.12-008

Politische Gemeinde Langrickenbach Ortsplanungsrevision

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Langrickenbach am 9. August 2021 beschlossene kommunale Richtplan wird mit einem Hinweisvermerk zu Massnahme S 2, Erweiterung Arbeitsgebiet Gewerbe, genehmigt. Auf der Richtplankarte und im Richtplantext werden entsprechende Hinweisvermerke angebracht.
2. Der von der Gemeindeversammlung Langrickenbach am 29. November 2021 beschlossene Zonenplan wird mit folgenden Hinweisvermerken genehmigt:
 - a. Die Genehmigung der Zonierung der Kleinsiedlungen steht unter dem Vorbehalt, dass die vom Bundesrat angeordnete Ergänzung des Kapitels 1.9 des Kantonalen Richtplans (Kleinsiedlungen) und die damit zusammenhängende Überprüfung der Kleinsiedlungen nicht zu einem Revisionsbedarf führt. Die Kleinsiedlungen Bärshof, Bruster, Dünnershaus, Geienberg, Obergreut Nord, Obergreut Süd, Schönenbohl und Untergreut werden im Zonenplan deshalb mit einem Hinweisvermerk versehen.
 - b. Die Genehmigung der öffentlichen Zone auf Parzelle Nr. 2295, Loowise, (Änderung Nr. 46) steht unter dem Vorbehalt, dass die betroffene Fläche innert 2 bis 3 Jahren ins Grundeigentum der Gemeinde Langrickenbach übergeht. Andernfalls ist diese Fläche wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen.
3. Das von der Gemeindeversammlung Langrickenbach am 29. November 2021 beschlossene Baureglement wird genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinde Langrickenbach unter Beilage von drei Dossiers zur Ortsplanungsrevision, mit den notwendigen Genehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Eidgenössischer Schiessoffizier Kreis 18, Oberstlt Emil Winter, Hirtenweg 23, 9010 St. Gallen
 - Steuerverwaltung, Schlossmühlestrasse 15, 8510 Frauenfeld, unter Beilage einer Liste Mehrwertabgabe Ortsplanungsrevision Langrickenbach

2/14

- Grundbuchamt Bezirk Kreuzlingen, Bachstrasse 11, Postfach, 8280 Kreuzlingen
- Amt für Archäologie
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umwelt
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Arbeitsinspektorat
- Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abteilung Energie
- Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abteilung öffentlicher Verkehr
- Forstamt
- Hochbauamt
- Jagd- und Fischereiverwaltung
- Landwirtschaftsamt
- Tiefbauamt
- Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zur Ortsplanungsrevision, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 10. Dezember 2021 ersuchte die Politische Gemeinde Langrickenbach um Genehmigung der im Titel erwähnten Ortsplanungsrevision. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Ortsplanungsrevision keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 2. März 2021 vorgeprüft.

Vorbemerkungen

Der rechtskräftige Rahmennutzungsplan, der Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte sowie der Kommunale Richtplan der Politischen Gemeinde Langrickenbach stammen aus dem Jahr 2003 (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 98 vom 29. Oktober 2003). Seither wurde der Rahmennutzungsplan, bestehend aus Zonenplan und Baureglement, mehrfach angepasst. 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 eindeutig erheblich geänderte Verhältnisse vor, welche es im Sinne von § 8 Abs. 3 PBG erfordern, die Kommunalplanung gesamtheitlich zu überprüfen.

Im Genehmigungsverfahren 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.

1. Kommunalen Richtplan

Die Gemeinden treffen diejenigen raumplanerischen Vorkehrungen, welche für die Entwicklung ihres Gebietes, die Erfüllung ihrer Aufgaben und die Wahrung ihrer Interessen erforderlich sind (§ 8 Abs. 1 PBG). Dazu erlassen die Gemeinden einen Rahmennutzungsplan, bestehend aus Zonenplan und Baureglement, sowie einen kommunalen Richtplan. Nach § 14 Abs. 1 PBG koordinieren die Richtpläne der Gemeinden abgestimmt auf die übergeordneten Richtpläne deren raumwirksame Tätigkeiten und zeigen die künftige Entwicklung des Gemeindegebietes auf. Richtpläne sind behördenverbindlich und bilden die Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen (§ 15 PBG).

Der rechtskräftige kommunale Richtplan (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 98 vom 29. Oktober 2003) besteht aus vier Plankarten 1:5'000 und einem Richtplantext. Mit der Revision der Ortsplanung wird dieser vollständig ersetzt. Der neue Richtplan setzt sich aus einem Situationsplan 1:5'000 und einem Richtplantext zusammen. Er ist in die Teilbereiche Siedlung, Natur und Landschaft, Verkehr und Infrastruktur unterteilt. Aus kantonaler Sicht ist dieser Aufbau nachvollziehbar.

a) Siedlung

Eine wichtige Aufgabe der Raumplanung ist die sachgerechte Dimensionierung des Siedlungsgebiets. Diese Aufgabe gründet auf dem zentralen Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens. Die Grösse des Siedlungsgebiets ergibt sich in Abhängigkeit der funktionalen Handlungsräume (Raumtypen) gemäss KRP, der bestehenden Nutzerdichte (Beschäftigte und Wohnbevölkerung) und dem vorgesehenen zukünftigen Wachstum innerhalb des Richtplanhorizonts. Die Gemeinde Langrickenbach ist vollumfänglich dem Raumtyp „Kulturlandschaft“ und dem gleichnamigen Dichtetyp zugeteilt. Da die rechtskräftig ausgeschiedenen WMZ-Richtplangebiete unter Einbezug der vorhandenen Bauzonengrösse im Hinblick auf die erwartete künftige Anzahl Raumnutzer im erwähnten Raumtyp und dem massgebenden Zeitraum von rund 25 Jahren überdimensioniert sind, müssen diese gemäss Vorgabe des KRP vollständig reduziert werden (Anhang A 1 KRP). Mit der Revision des kommunalen Richtplans wird diese Reduktion (-2.4 ha) umgesetzt und der Planungsauftrag 1.1 A erfüllt.

Mindestdichten

Der Planungsauftrag 1.2 A KRP verlangt, dass die Gemeinden im Rahmen ihrer Ortsplanung (kommunaler Richtplan, Zonenplan, Baureglement) aufzeigen, wie die in Kapitel 2.2 KRP aufgeführten Mindestdichten längerfristig erreicht werden können. Um die geforderten Mindestdichten zu erreichen, haben die Gemeinden in ihren Richtplänen sogenannte Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen und deren spezifische Eigenschaften auszuweisen. Sie haben zudem die Mobilisierung dieser Gebiete zu fördern, indem sie geeignete Massnahmen zur besseren Nutzung prüfen (Planungsauftrag 1.3 B). Im Dichtetyp „Kulturlandschaft“, wo sich die Gemeinde Langrickenbach befindet, ist für den Zonenplanhorizont 2030 und den Richtplanhorizont 2040 in den WMZ eine minimale Raumnutzerdichte von 32 RN/ha zu erreichen. Die Gemeinde Langrickenbach verfügte im Jahr 2018 über eine Raumnutzerdichte von 29 RN/ha und lag damit unter der im KRP geforderten Mindestdichte. Vorliegend ist aber davon auszugehen, dass mit den nun gewählten planerischen Massnahmen (Kapitel 9.3 Planungsbericht) die gemäss Festsetzung 1.2 A geforderten Mindestdichten erreicht werden können.

Entwicklungsgebiete

Zur Erfüllung des Planungsauftrags 1.2 A und 1.3 B des KRP hat die Gemeinde Langrickenbach im kommunalen Richtplan verschiedene Entwicklungsgebiete (Massnahme S 1) bezeichnet. Diese befinden sich in Schönenbaumgarten, Zuben, Herrenhof, Langrickenbach und Belzstadel und liegen mit Ausnahme des Gebietes S 1.5, Schweinestall Belzstadel, in einem Einzugsbereich einer ÖV-Haltestelle. Die bezeichneten Entwicklungsgebiete scheinen zweckmässig und nachvollziehbar. Somit können die Planungsaufträge 1.2 A und 1.3 B als erfüllt betrachtet werden.

Bei der Siedlungsentwicklung nach innen ist eine hochwertige Siedlungsqualität anzustreben (Planungsgrundsatz 1.3 B). Der Kanton und die Gemeinden haben mit geeignete Massnahmen für eine hochwertige Siedlungsqualität zu sorgen. Damit soll vermieden werden, dass die Siedlungsqualität durch die Innenentwicklung und die damit verbundenen Verdichtungsmassnahmen beeinträchtigt wird. Um die Siedlungsqualität zu sichern, wird der Gemeinde Langrickenbach dringendst empfohlen, sich mit qualifizierten Fachpersonen aus den Bereichen Architektur bzw. Landschaftsarchitektur zu verstärken. Eine solche Zusammenarbeit ist insbesondere bei den bedeutenden Vorhaben "Werkhof", "Schlössli" und "Schulhauserweiterung Loowiese" angezeigt. Dabei ist vor allem auf folgendes zu achten:

- Über die einzelnen Teilgebiete – insbesondere für die Parzelle Nr. 2165 (Schlössli) – sind qualifizierte Varianzverfahren durchzuführen. Nur so kann eine konkrete und qualitätsvolle Umsetzung wirklich gelingen.
- Ein unkontrolliertes Zusammenwachsen einzelner Ortsteile ist unbedingt zu verhindern. Insbesondere sollte die Planung im Gebiet zwischen dem Schlössli und dem Schulhaus Loowiese eng vom Amt für Denkmalpflege begleitet werden.

- Im Zusammenhang mit der «Schulhauserweiterung Loowiese» ist die bauliche Ausdehnung Richtung Süden ebenfalls und dringend mittels eines qualifizierten Varianzverfahrens zu organisieren. Die geometrische Abgrenzung im Richtplan (Massnahme I 3) ist zu hinterfragen (zonentechnische Anpassung). Insbesondere ist aus ortsbaulichen Gründen zu prüfen, ob eine schmalere, dafür länglichere Einzonung – aufgespannt zwischen der Loowiesenstrasse und der Schützenhausstrasse (Herrenhof) – nicht sinnvoller wäre. Dabei sollte auch geprüft werden, das kleine Schützenhaus baulich zu integrieren. Weitere konzeptionelle Anordnungsalternativen sind zu prüfen.

Weiter ist zu bemerken, dass Planungsauftrag 1.3 B nebst der Ausweisung von inneren Entwicklungsgebieten verlangt, sogenannte Massnahmen zur Mobilisierung und besseren Nutzung der inneren Entwicklungspotentiale zu prüfen. Im Prüfbericht (S. 7) vom 2. März 2021 wies das Amt für Raumentwicklung darauf hin, dass der Richtplan keine Massnahmen enthält, um die Mobilisierung der Gebiete (z.B. Landumlegungen, Bauverpflichtungsverträge etc.) zu fördern.

Aus kantonaler Sicht ist zu begrüssen, dass mit verschiedenen betroffenen Eigentümern Gespräche geführt wurden. Jedoch wurden keine Massnahmen (z.B. mit Verträgen) getroffen, um die Verfügbarkeit des Baulandes zu verbessern. Weiter ist positiv zu würdigen, dass die Entwicklungsgebiete im Zonenplan teilweise mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden. Diese Überlagerungen erlauben es der Gemeinde Langrickenbach, aktiv auf den Prozess zur Innenverdichtung Einfluss nehmen zu können. Ferner ist Art. 27 des Baureglements zu erwähnen. Diese Bestimmung schreibt vor, dass, sofern ein Bauvorhaben die erlaubte Nutzungsziffer um mehr als 35 % unterschreitet, im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen ist, wie auf dem Grundstück trotzdem die zulässige Nutzungsziffer vollständig ausgeschöpft werden kann. Insgesamt scheinen die Massnahmen geeignet und zweckmässig, um die innenliegenden Reserven der Bauzone zu mobilisieren und besser zu nutzen. Damit entspricht die Planung dem Planungsauftrag 1.3 B.

Richtplangebiete für Arbeitszonen

Mit der Änderung R7 wird in Waldhof das Richtplangebiet für Arbeitszone auf den Parzellen Nrn. 3108 und 3109 aufgehoben. So ist laut der Gemeinde Langrickenbach aus landschaftlichen Gründen nicht erwünscht, dass sich das Siedlungsgebiet auf diesen Parzellen ausdehnt. Dieser planerische Schritt wird begrüsst. Hingegen wird als problematisch eingestuft, dass die Gemeinde Langrickenbach an den Richtplangebieten (ca. 1.2 ha) am westlichen und östlichen Bauzonenrand (Parzellen Nrn. 4136 und 4473 festhält. Diese Richtplangebiete grenzen an die Arbeitszone Gewerbe AG. Gemäss Richtplanmassnahme S 2 sollen in diesen Gebieten neue Gewerbebauten ermöglicht werden. Diesbezüglich ist anzumerken, dass in der Kulturlandschaft für die Neuansiedlung von Betrieben keine Einzonungen möglich sind. So müssen sich entsprechenden Flä-

chen im Urbanen Raum oder im Kompakten Siedlungsraum befinden. Gemäss Planungsgrundsatz 1.6 L unterstützt der Kanton aber die Erweiterung von Betrieben, die in bestehenden Bauzonen ansässig sind. Somit sind Einzonungen im Gebiet Waldhof nicht ausgeschlossen, sofern diese der Erweiterung eines bestehenden Betriebs in der angrenzenden Arbeitszone dienen. Unter diesem Aspekt können die beiden Richtplangebiete genehmigt werden. Auf der Richtplankarte und im Richtplantext wird bei Massnahme S 2, Erweiterung Arbeitsgebiet Gewerbe, ein Hinweisvermerk angebracht.

Gebiete für öffentliche Nutzungen

Neu sieht die Gemeinde Langrickenbach die Ausscheidung eines kommunalen Richtplangebietes für öffentliche Zonen im Umfang von 7'248 m² vor (Koordinationsblatt I 3). Gemäss Planungsbericht (S. 16) basiert diese Massnahme auf der Entwicklungsplanung der Schule. Diese sieht die Auflösung des bisherigen Schulstandortes Eggethof und eine Zusammenführung der gesamten Schule am Schulstandort Loowise Herrenhof vor. Hierfür ist der Schulstandort Loowise auszubauen. Gegen das kommunale Richtplangebiet für öffentliche Zonen ist nichts einzuwenden. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass eine allfällige künftige Einzonung das kantonale Kontingent für öffentliche Zonen und Anlagen beanspruchen würde. In diesem Fall müssten die entsprechenden Vorgaben gemäss KRP erfüllt sein. Zudem befindet sich das Richtplangebiet vollständig im Bereich von Fruchtfolgeflächen (FFF). Auch diesbezüglich müssen im Fall einer Einzonung die übergeordneten Vorgaben berücksichtigt werden.

Die angedachte Erweiterung am Schulstandort Loowiese (Koordinationsblatt I 3) auf die Parzelle Nr. 2295 wird aus landwirtschaftlicher Sicht als äusserst kritisch beurteilt. Demgegenüber würde eine Schulhauserweiterung auf den Parzellen Nrn. 2165 und 2368 bevorzugt. Im weiteren Prozess ist der Nachweis zu erbringen, weshalb eine solche Erweiterung auf diesen Parzellen nicht sinnvoll resp. zweckmässig ist. Sollte die Politische Gemeinde Langrickenbach an einer Erweiterung auf Parzelle Nr. 2295 festhalten, wird die Gemeinde Langrickenbach aufgefordert, diesen FFF-Verlust möglichst zu kompensieren. Am stillzulegenden Schulstandort Eggethof bietet sich mit den folgenden Massnahmen eine gute Gelegenheit dazu:

- Rückbau des nicht mehr benötigten Gebäudes mit Assek. Nr. 401.374 (Turnhalle, Arbeitsschullokal) und des Rasenplatzes.
- Auszonung und Rekultivierung der rückgebauten Flächen (ab ca. zweiter Bautiefe: ungefähr 25-39 m parallel zur Eggethofstrasse) und Zuweisung zur Landwirtschaftszone.
- Rekultivierung der ausgezonten Fläche (FFF-Qualität)

Die Gemeinde Langrickenbach wird eingeladen, im weiteren Verfahren die erwähnten Kompensationsvorschläge zu prüfen.

b) Natur und Landschaft

Der bisherige Richtplan legte räumlich fest, wo künftige Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen (LwbN) möglich sein sollen. Im Prüfbericht vom 2. März 2021 wurde die Gemeinde Langrickenbach aufgefordert, insbesondere die LwbN-Zone und das LwbN-Gebiet in Waldhof zu überprüfen. Dieser Überprüfung ist sie nun nachgekommen und hat das LwbN-Gebiet im Norden von Waldhof auf die Parzellen Nrn. 3117, 3120 und 3121 reduziert. Gleichzeitig wurde die LwbN-Zone aus dem Zonenplan gestrichen. Aus kantonaler Sicht sind die erfolgten Anpassungen sachgerecht.

c) Verkehr

Der Teilrichtplan „Verkehr“ sieht verschiedene Massnahmen für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) und den Langsamverkehr (LV) vor. Insbesondere teilt der Richtplan das bestehende Strassennetz in Hauptverkehrs-, Regionalverbindungs- und Lokalverbindungsstrassen ein. Diese werden mit den übrigen Gemeinde-, Erschliessungs-, Flur- und Waldstrassen ergänzt. Zusätzlich wird im Richtplan mit einer separaten Karte 1:10'000 das Fuss- und Radwegnetz dargestellt. Mit dieser Karte wird der Richtplan dem Planungsauftrag 3.4 B gerecht.

Verlauf OLS (Massnahme V5)

Die Oberlandstrasse (OLS) wird ohne den Anschluss Münsterlingen dargestellt. Da es beim Anschluss Münsterlingen drei Varianten gibt, kann die gewählte Darstellung dennoch akzeptiert werden. Im Koordinationsblatt V5 wird die Ausgangslage nicht korrekt bzw. zu unpräzise wiedergegeben. Auf dem Gebiet der Gemeinde Langrickenbach wird es nicht zu einer wesentlichen Verlagerung des landwirtschaftlichen Verkehrs kommen. Zwischen Schönenbaumgarten und Rutishausen wird der landwirtschaftliche Verkehr und der Langsamverkehr wie bis anhin verkehren, wobei es weniger (motorisierten) Durchgangsverkehr geben wird. Zwischen Dettighofen (Gemeinde Lengwil) und Schönenbaumgarten sowie zwischen Rutishausen und Oberaach (Gemeinde Amriswil), wo die OLS das Trasse der bestehenden Strasse nutzen wird, wird es für den landwirtschaftlichen Verkehr und den Langsamverkehr eine Parallelstrasse geben, wo es keinen (motorisierten) Durchgangsverkehr geben soll. Aufgrund einer Interessensabwägung wird diese Parallelstrasse auf den Begegnungsfall Traktor-Velo ausgelegt (haushalterischer Umgang mit dem Boden), wobei in Sichtweite Kreuzungsstellen für den Begegnungsfall Traktor-Traktor vorgesehen sind. Damit wird die Situation für sämtliche Verkehrsteilnehmenden gegenüber dem heutigen Zustand massgeblich verbessert.

2. Zonenplan

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Nutzungszonen und deren Abgrenzungen sind mehrheitlich sachgerecht auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt. Die einzelnen Planänderungen sind im Kapitel 7 des Planungsberichtes beschrieben. Durch die erfolgten Zonenplanänderungen werden die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) um 52 m², die Arbeitszonen um 1'034 m² und die öffentlichen Zonen um 2'496 m² erweitert. Gleichzeitig werden die Arbeitszonen um 1'443 m², die Spezialbauzonen um 728 m² und die Verkehrsflächen innerhalb Bauzonen um 75 m² reduziert. Insgesamt wird die Bauzone somit um rund 1'284 m² vergrössert. Zum revidierten Zonenplan sind folgende Bemerkungen resp. Vorbehalte anzubringen:

a) Bauzonen

Dimensionierung und Auslastung

Zur Dimensionierung der Bauzonen enthält der KRP verschiedene Bestimmungen (vgl. Kapitel 1.1 und 1.5 KRP). Ein Bedarf für zusätzliche WMZ-Zonen und entsprechende Ein- oder Umzonungen können gemäss Richtplankapitel „1.4 Ein- und Umzonungen“ dann geltend gemacht werden, wenn die Auslastung der bestehenden WMZ-Zonen einer Gemeinde grösser ist als 100 Prozent (Festsetzung 1.4 A Bst. a KRP). Die gemeindespezifische Auslastung vergleicht dabei die erwartete Raumnutzerzahl einer Gemeinde mit der vorhandenen Kapazität in den WMZ (15-Jahreshorizont). Die Gemeinde Langrickenbach verfügt derzeit in den WMZ und bezogen auf den Zonenplanhorizont 2033 über eine gemeindespezifische Auslastung von lediglich 87 Prozent. Sie kann daher keinen Bedarf für zusätzliche WMZ durch Ein- oder Umzonungen ausweisen.

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Mit der Revision des Zonenplans werden die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) um gesamthaft 1'034 m² erhöht. Im Wesentlichen werden verschiedene Änderungen vorgenommen, um Anpassungen an bestehende Parzellen, Bebauungen und Nutzungen vorzunehmen, die Bebaubarkeit zu verbessern sowie Baulücken zu schliessen. Zum Beispiel wird mit der Änderung Nr. 88 eine Fläche von 713 m² von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA in die Dorfzone D umgezont, um eine zweckmässige Zonenabgrenzung zu ermöglichen. Aus kantonaler Sicht ist zu begrüessen, dass diese neue WMZ-Fläche teilweise mit der Änderung Nr. 87 kompensiert wird. Aus planerischer Sicht sind die erfolgten WMZ-Zuweisungen nachvollziehbar.

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die öffentlichen Zonen werden in der Bilanz insgesamt um 2'496 m² vergrössert. Insbesondere wird auf Parzelle Nr. 2200 (Änderung Nr. 50) eine Fläche von 2'811 m² und auf Parzelle Nr. 2295 (Änderung Nr. 46) eine Fläche von 500 m² der öffentlichen Zone für Bauten und Anlagen zugewiesen. Die beiden Einzonungen werden wie folgt begründet:

Änderung Nr. 46, Parzelle Nr. 2295 (Parkplätze)

Mit dieser Planänderung wird beim ehemaligen Schützenhaus in Herrenhof eine Fläche von 500 m² in die Zone für öffentliche Bauten Anlagen eingezont. Begründet wird diese Einzonung mit fehlenden Parkplätzen. Um zusätzliche Parkplätze zu schaffen, wird die betroffene Fläche der Bauzone zugewiesen. Die neuen Parkplätze sollen bei Anlässen im Schützenhaus als auch bei grösseren Anlässen auf dem angrenzenden Schulhausareal genutzt werden können. Somit liegt dieser Einzonung ein lokales öffentliches Interesse zu Grunde, welches von kantonaler Seite unterstützt wird. Um den Verlust von Fruchtfolgeflächen (FFF) minimal zu erhalten, wurden Alternativstandorte geprüft. Diese Standorte wurden von der Gemeinde Langrickenbach jedoch als weniger resp. nicht geeignet eingestuft. Mithin ist vertretbar, dass mit dieser Einzonung die Fruchtfolgefläche (FFF) um ca. 401 m² reduziert wird. Gleichzeitig ist zu begrüssen, dass dieser Verlust im Rahmen der Zonenplanrevision vollends kompensiert wird. Somit ist diese Einzonung mit den Vorgaben von Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV vereinbar.

Weiter ist zu bemerken, dass nach Art. 15 Abs. 4 RPG Land nur einer Bauzone zugewiesen werden darf, wenn seine rechtliche Verfügbarkeit sichergestellt ist. Noch befindet sich die Gemeinde Langrickenbach in Verhandlungen mit dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2295. Dieser macht den Landverkauf von verschiedenen Bedingungen abhängig, welche sich derzeit nur schwierig erfüllen lassen. In den nächsten 2 bis 3 Jahren sollte aber geklärt sein, ob die betroffene Fläche ins Grundeigentum der Gemeinde Langrickenbach übergeht. Sofern der angestrebte Verkauf nicht innert zwei bis drei Jahren (ab Inkrafttreten des Zonenplans) zustande kommt, wird die Gemeinde die betroffene Fläche wieder der Landwirtschaftszone zuweisen (vgl. Beschluss des Gemeinderats vom 8. Juni 2022). Unter dieser Voraussetzung kann der Änderung Nr. 46 zugestimmt werden.

Änderung Nr. 50, Parzelle Nr. 2200 (Werkhof / Feuerwehr)

Auf der Parzelle Nr. 2200 wird eine Fläche von 2'811 m² von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA eingezont. Begründet wird die Zonierung mit dem geplanten Bau eines Werkhofs und für die Feuerwehr. Die Einzonung kann nur teilweise mit Auszonungen kompensiert werden und beansprucht daher das entsprechende kantonale Kontingent. Im Prüfbericht vom 2. März 2021 wurde von der

10/14

Gemeinde Langrickenbach gefordert, ein Vorprojekt auszuarbeiten, das eine flächensparende Nutzung aufzeigt. Gleichzeitig wurde von der Gemeinde Langrickenbach verlangt, Alternativstandorte zu prüfen. Inzwischen liegt die Prüfung von Alternativstandorten vor (vgl. Kapitel 7.2 Planungsbericht). Diese Prüfung von Alternativstandorten ist nachvollziehbar. Vorliegend wird indes bedauert, dass auf die Ausarbeitung eines Vorprojekts verzichtet und stattdessen eine Machbarkeitsstudie ausgearbeitet wurde. Dennoch kann mit dieser Studie der Nachweis für den Bedarf bzw. für die sachgerechte Dimensionierung der neuen öffentlichen Zonen erbracht werden. Insbesondere wird aufgezeigt, dass der betroffene Boden inskünftig optimal und haushälterisch genutzt wird. Weiter geht aus der Machbarkeitsstudie hervor, dass die geplanten Notparkplätze der Feuerwehr ins Nichtbaugelände ragen werden. Entsprechende Parkplätze ausserhalb der Bauzonen sind jedoch nicht bewilligungsfähig. Gemäss E-Mail vom 22. April 2022 ist sich die Gemeinde Langrickenbach dieser Problematik bewusst. Daher wird sie das Projekt im weiteren Verfahren so optimieren, dass die Parkplätze innerhalb der Bauzone zu liegen kommen. Vor diesem Hintergrund kann die Einzonung auf Parzelle Nr. 2200 genehmigt werden.

b) Kleinsiedlungen

Die Gemeinde Langrickenbach verfügt über verschiedene Kleinsiedlungen. Mit dem Projektauftrag des Regierungsrates zur "Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" (RRB Nr. 162 vom 19. Februar 2019) hat der Regierungsrat den in der Genehmigung zur Teilrevision des kantonalen Richtplans 2017 (Entscheid des Bundesrates vom 4. Juli 2018) formulierten Bundesauftrag angenommen, die bestehenden Weiler/Kleinsiedlungen auf ihre Zugehörigkeit zu Landwirtschaftszonen, Zonen nach Art. 33 RPV oder Bauzonen nach Art. 15 RPG zu überprüfen und bei Bedarf einer sachgerechten Zone zuzuweisen. Im Zusammenhang mit dem Projektauftrag hat der Regierungsrat im Mai 2020 die Kleinsiedlungsverordnung (KSV; RB 700.3) in Kraft gesetzt. Die Verordnung regelt im Sinne einer Übergangsbestimmung Zuständigkeit, Verfahren und anwendbares Recht bei Bauvorhaben in gewissen Kleinsiedlungen bis die Auflagen des Bundes in geltendes Recht überführt sind. Auf dem Gemeindegebiet von Langrickenbach werden in der KSV folgende acht Kleinsiedlungen erwähnt:

- Anhang 1: Obergreut Nord, Schönenbohl
- Anhang 2: Bärshof, Bruster, Dünnershaus, Geienberg, Obergreut Süd, Untergreut

Mit der Ortsplanungsrevision wurden im Bereich der genannten Kleinsiedlungen keine Änderungen vorgenommen. Insbesondere wurden die von der KSV betroffenen Siedlungen im revidierten Zonenplan in der bisherigen Zone belassen. Aus kantonomer Sicht ist zu begrüssen, dass die von der Überprüfung betroffenen Kleinsiedlungen in den Plankarten (Zonen- und Richtplan) farblich sichtbar gemacht werden.

Mit RRB Nr. 15 vom 11. Januar 2022 hat der Regierungsrat die Richtplanänderung "Kleinsiedlungen" erlassen und dem Grossen Rat zur Genehmigung unterbreitet (vgl. www.raumentwicklung.tg.ch). Gestützt auf diese Richtplanänderung erfüllen die Kleinsiedlungen Bärshof, Bruster, Dünnershaus, Geienberg, Obergreut Süd, Untergreut die Anforderungen einer Erhaltungszone nach Art. 33 RPV. Obergreut Nord und Schönenbohl erfüllen die Kriterien für eine Erhaltungszone indes nicht. Sie müssen nach erfolgter KRP-Revision einer Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone zugewiesen werden. Somit ist eine Genehmigung des revidierten Zonenplans im Bereich der Kleinsiedlungen Bärshof, Bruster, Dünnershaus, Geienberg, Obergreut Nord, Obergreut Süd, Schönenbohl und Untergreut nur mit dem Vermerk möglich, dass die Nutzungszonen dieser Kleinsiedlungen zu einem späteren Zeitpunkt als Folge des erwähnten Überprüfungsauftrags allenfalls nochmals angepasst werden müssen. Bei diesen acht Kleinsiedlungen wird im Zonenplan ein Hinweisvermerk angebracht.

c) Schutzzonen

Im Prüfbericht vom 2. März 2021 wurde kritisiert, dass die Abgrenzungen zwischen den Landwirtschafts- und Landschaftsschutzzonen nicht vollends nachvollziehbar seien. Daher wurde die Gemeinde Langrickenbach aufgefordert, die Landschaftsschutzzonen grundlegend zu überarbeiten. Trotz dieser Aufforderung beschloss die Gemeinde Langrickenbach, auf entsprechende Anpassungen zu verzichten. Aus kantonaler Sicht wird dies bedauert. Die Abgrenzungen zwischen den Landwirtschafts- und Landschaftsschutzzonen liegen aber im Planungsermessen der Gemeinde. Daher können diese Nichtbauzonen dennoch genehmigt werden.

d) Überlagernde Zonen

Gestaltungsplanpflicht

Zwischen den beiden gemäss KRP wertvollen Ortsbildern Herrenhof und Langrickenbach bestand früher ein grösstenteils unbebauter und mit Bäumen bestandener Grünstreifen. In den letzten Jahrzehnten wurde dieser Grünstreifen immer mehr überbaut. Da die Parzellen Nrn. 2235 und 2238 der Bauzone zugewiesen sind, ist der vollständige Verlust des Grünstreifens wahrscheinlich und es droht die Ablesbarkeit der beiden wertvollen Ortsbilder verlorenzugehen. Im Prüfbericht vom 2. März 2021 wurde daher empfohlen, die betroffenen Parzellen einer Freihaltezone zuzuweisen oder mit einer Gestaltungsplanpflicht zu überlagern. Die Gemeinde ist dieser Empfehlung nun gefolgt. Aus kantonaler Sicht ist dies zu begrüßen. Aus kantonaler Sicht wird bedauert, dass zu diesem Gebiet im Richtplan keine Zielsetzungen verankert wurden. Vorliegend ist unerlässlich, dass im Gestaltungsplanverfahren auch die Anliegen des Ortsbildschutzes beachtet werden. Insbesondere ist (zumindest teilweise) ein Erhalt des bestehenden Grünstreifens anzustreben.

Die Abgrenzung der gestaltungsplanpflichtigen Fläche auf Parzelle Nr. 2165 ist nur teilweise nachvollziehbar. Aus kantonaler Sicht ist angezeigt, den Planungssperimeter zu vergrössern. Gleichzeitig ist zu prüfen, die bestehenden, teilweise geschützten Gebäude des Schlössli-Areals miteinzubeziehen. Gleiches gilt für die Wiese zwischen dem Gebäude, Assk. Nr. 40/2-0223, und der Loowiesenstrasse.

Gefahrenzonen

Seit 2013 sind sämtliche Gemeinden im Kanton Thurgau im Besitz einer behördenverbindlichen Gefahrenkarte. Die Behörden haben also bei allen raumwirksamen Tätigkeiten die Gefahrenkarten zu berücksichtigen. Nach § 56 Abs. 1 des Gesetzes über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (WBSNG, RB 721.1) haben die Gemeinden die Naturgefahrenkarten bis 31. Dezember 2018 in die Kommunalplanung zu überführen. Diese Frist kann um höchstens fünf Jahre (bis 31. Dezember 2023) verlängert werden. Mit der Revision des Rahmennutzungsplans setzt die Gemeinde den Auftrag gemäss § 56 Abs. 1 WBSNG um. Dazu werden die gefährdeten Flächen im Zonenplan mit einer Gefahrenzone überlagert. Die Übernahme der Gefahrenkarte in den Zonenplan erfolgte ohne Anpassung an die bestehenden Parzellengrenzen. So erachtet die Gemeinde eine entsprechende Anpassung als wenig sinnvoll und unverhältnismässig. Soweit überprüfbar, sind die Gefahrenzonen vollständig und sachgerecht ausgeschieden.

e) Weitere Themen

Mehrwertabgabe

Gestützt auf § 63 PBG wird eine Mehrwertabgabe fällig, wenn Land, das bisher ausserhalb der Bauzone lag, neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen wird (Neueinzonung) sowie für Land, das bisher in einer öffentlichen Zone lag, neu einer anderen Bauzone zugewiesen wird. Neu der Bauzone zugewiesen werden insbesondere die Änderungsflächen Nrn. 31, 39, 44 und 83. Mit der Änderung Nr. 88 wird eine Fläche von der öffentlichen Zone in eine andere Bauzone umgezont. Ob die erwähnten Planänderungen effektiv mehrwertabgabepflichtig sind und ob weitere abgabepflichtige Flächen bestehen, wurde von kantonaler Seite nicht geprüft.

Bauen am Bauzonenrand

Im Prüfbericht vom 2. März 2021 wies das Amt für Raumentwicklung darauf hin, dass bestehende Bauten und Anlagen in der Gemeinde Langrickenbach an verschiedenen Orten über den Bauzonenrand hinausragen. Solche Bauten und Anlagen stehen im Widerspruch zum Grundsatz einer strikten Trennung von Bau- und Nichtbauzone. Wie aus dem Planungsbericht (S. 39) hervorgeht, wird sich die Gemeinde Langrickenbach die-

ser Angelegenheit annehmen. Allfällige Verfahrenseinleitungen (Aufforderung Einreichung Baugesuch) sollen nach Abschluss der Ortsplanungsrevision erfolgen, da zu diesem Zeitpunkt dann die planerische Grundlage mit der neuen Ortsplanung geklärt sein wird. Die Gemeinde Langrickenbach wird eingeladen, das Amt für Raumentwicklung innert 6 Monaten über die eingeleiteten Schritte zu informieren.

Fruchtfolgeflächen (FFF)

Gemäss KRP (Planungsgrundsatz 2.2 A) ist das Kulturland als Landwirtschaftsgebiet zu sichern. Dabei soll die Gesamtfläche des Landwirtschaftsgebiets nicht vermindert werden. Das ackerfähige Land, insbesondere die Fruchtfolgeflächen (FFF) gemäss Sachplan Fruchtfolgeflächen (SP FFF), sind zu erhalten. Sollen FFF eingezont werden, so sind die Vorgaben nach Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV einzuhalten.

Gemäss Kapitel 9.4 des Planungsberichts resultiert mit insgesamt vier Einzonungen ein FFF-Verlust von 1'450 m². Dieser Verlust wird mit drei Auszonungen (1'853 m²) vollständig kompensiert. Zum Nachweis der FFF-Qualität der ausgezonten Flächen verweist die Gemeinde Langrickenbach auf die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung und den ThurGIS-Layer "Nutzungsflächen (landwirtschaftliche Kulturlflächen)". Grundsätzlich ist zu begrüßen, dass sich die Gemeinde Langrickenbach Gedanken zur Kompensation von FFF macht. Ob eine Fläche effektiv FFF-Qualität aufweist, richtet sich jedoch nach den im Sachplan Fruchtfolgeflächen definierten Qualitätskriterien. Für eine effektive Kompensation der verbrauchten FFF müsste daher nachgewiesen werden, dass der Boden im Bereich der Auszonungen tatsächlich die Kriterien des SP FFF erfüllt. Die erfolgten Einzonungen sind aus kantonaler Sicht aber mit den Vorgaben nach Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV vereinbar. Ferner ist zu begrüßen, dass mit der Revision der Ortsplanung die Landwirtschaftszone für besondere Nutzung auf den Parzellen Nrn. 3117, 3120 und 3121 aufgehoben wird. Dadurch werden die FFF voraussichtlich um rund 2 ha zunehmen.

Verkehrsflächen

Im Zonenplan wird zwischen Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen unterschieden. Sie sind in der Legende unter dem "Informationsinhalt" aufgelistet. Die generelle Prüfung zeigt, dass die erfolgten Zuweisungen der Verkehrsflächen korrekt erfolgt sind.

3. Baureglement (BauR)

Das neue Baureglement basiert gemäss Planungsbericht auf dem Musterbaureglement der Region Ober- und Mittelthurgau. Von diesem Musterbaureglement (MBR) weicht die Gemeinde Langrickenbach vereinzelt ab. Mit der vorliegenden Revision wird den Anforderungen von § 122 PBG entsprochen. Das Baureglement wurde an die Bestimmungen des PBG und der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Das revidierte Baureglement enthält, abgestimmt auf die einzelnen



14/14

Nutzungszonen, die im Sinne von § 18 PBG erforderlichen Regelungen. Zu einzelnen Bestimmungen sind folgenden Bemerkungen oder Vorbehalte anzubringen:

Art. 29 Abs. 2: Absatz 2 geht nicht über das Verunstaltungsverbot von § 78 Abs. 1 PBG hinaus, während Absatz 1 eine relativ strenge (positiv formulierte) Einpassungsvorschrift darstellt. Damit steht Absatz 2 gewissermassen in Widerspruch zu Absatz 1. Ein Verstoß gegen übergeordnetes Recht ist indes nicht ersichtlich.

Art. 30 Abs. 1: Diese Bestimmung (2. Satz) anzuwenden dürfte in der Praxis schwierig werden. Wann sollen andere Dachformen als Giebeldächer mit Dachvorsprung zum Charakter eines Gebäudes gehören? Eine rechtsgleiche Anwendung dieser Bestimmung erscheint nicht sichergestellt. Ein direkter Verstoß gegen übergeordnetes Recht ist indes nicht ersichtlich. Daher wird diese Bestimmung dennoch genehmigt.

Schlussbemerkung

Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementeschef

Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert:

08. AUG. 2022