

Frauenfeld, 17. Dezember 2020

Entscheid Nr. 57

BOA/PG Nr. 2020.03-008

Politische Gemeinde Erlen - Revision Ortsplanung - Änderung Schutzplan

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der von der Gemeindeversammlung Erlen am 18. Februar 2020 beschlossene Zonenplan wird mit folgender Ausnahme und folgendem Hinweisvermerk genehmigt.
 - a) Die Zonenplanänderung Nr. 109, Oberstwinggel (Parzelle Nr. 7) wird nicht genehmigt.
 - b) Die Genehmigung der Dorfzone D2 im Ortsteil Aach steht unter dem Vorbehalt, dass die vom Bundesrat angeordnete Ergänzung des Kapitels 1.9 des Kantonalen Richtplanes (Kleinsiedlungen) und die damit zusammenhängende Überprüfung der Kleinsiedlungen nicht zu einem Revisionsbedarf führt. Im Zonenplan wird die Dorfzone D2 mit einem Hinweisvermerk versehen.
 - c) Die Gemeinde Erlen wird angewiesen, den Zonenplan und die Änderungstabelle zum Zonenplan wie folgt anzupassen:
 - Die Fläche der nicht genehmigten Zonenplanänderung Nr. 109, Oberstwinggel (Parzelle Nr. 7) ist einer geeigneten Nichtbauzone zuzuweisen
 - Die Änderungstabelle zum Zonenplan ist aufgrund der Nichtgenehmigung auf Parzelle Nr. 7 anzupassen und innert 14 Tagen ab Inkraftsetzung des Zonenplans dem Amt für Raumentwicklung zuzustellen.

Die Gemeinde wird eingeladen, innert 14 Tagen ab Inkraftsetzung des Zonenplans sämtliche mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen der kantonalen Steuerverwaltung zu melden. Dazu ist das offizielle Meldeformular Mehrwertabgabe zu verwenden.

2. Das von der Gemeindeversammlung Erlen am 18. Februar 2020 beschlossene Baureglement wird genehmigt.
3. Der vom Gemeinderat Erlen am 26. März 2020 beschlossene kommunale Richtplan wird mit folgender Ausnahme genehmigt.

2/14

- a) Die Erweiterung Wohn- und Arbeitsgebiet WA2 (Richtplangebiet), S1.06 auf den Parzellen Nrn. 2079 und 2080 wird nicht genehmigt. Auf der Richtplankarte 1:5'000 und im Richtplantext wird ein Nichtgenehmigungsvermerk angebracht.
4. Die vom Gemeinderat Erlen am 26. März 2020 beschlossene Schutzplanänderung (Änderungen 2019) wird mit folgenden Ausnahmen genehmigt:
 - a) Die Genehmigung für die Nichtunterschützstellung folgender Schulhäuser auf Parzelle Nr. 351 wird sistiert.
 - Assek. Nr. 19/4-0624, Hauptstr. 86, Erlen, Schulhaus, erbaut 1959-61
 - Assek. Nr. 19/4-0669, Hauptstr. 84, Erlen, Schulhaus, erbaut 1974

Im Situationsplan 1:5'000 und in den Vorschriften zum Schutzplan werden Sistierungsvermerke angebracht.

5. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Erlen, Aachstrasse 11, Postfach, 8586 Erlen unter Beilage von drei Dossiers Revision Ortsplanung, mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs-, Sistierungs- und Hinweisvermerken (chargé)
 - Grundbuchamt und Notariat Bezirk Weinfelden, Amriswilerstrasse 57a, Postfach, 8570 Weinfelden
 - Steuerverwaltung, Schlossmühlestrasse 15, 8510 Frauenfeld
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, Postfach 1524, 8580 Amriswil
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Landwirtschaftsamt
 - Hochbauamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Forstamt
 - Tiefbauamt
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Öffentlicher Verkehr
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
 - Jagd- und Fischereiverwaltung
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Dossiers Revision Ortsplanung mit Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Der Gemeinderat Erlen hat die Gesamtrevision der Kommunalplanung – bestehend aus einem Kommunalen Richtplan, dem Zonenplan und dem Baureglement – am 5. März 2020 zur Genehmigung eingereicht. Den Entwurf der Vorlage hat das Amt für Raumentwicklung mit Prüfbericht vom 20. November 2018 vorgeprüft.

Die öffentliche Auflage des Zonenplans und des Baureglements erfolgte vom 26. April bis 15. Mai 2019, vom 29. Juni bis 17. Juli 2019 und vom 27. September bis 16. Oktober 2019. Die Änderungen des Schutzplans wurden vom 26. April bis 15. Mai 2019 öffentlich aufgelegt. Am 18. Februar 2020 beschloss die Gemeindeversammlung den Zonenplan und das Baureglement. Der Beschluss des Richtplans erfolgte bereits am 26. März 2019 durch den Gemeinderat. Gegen die Vorlagen sind keine Rekurse hängig. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden.

Die rechtskräftige Kommunalplanung umfasst das Baureglement, genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 418 am 25. April 2000, den Zonenplan, genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 3 am 4. Februar 2008, den Schutzplan, genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 118 am 23. Dezember 2002 und den kommunalen Richtplan, teilweise genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 3 am 4. Februar 2008.

Die vorliegende gesamthafte und umfassende Überprüfung der kommunalen Planungsinstrumente wird begrüsst. Die Gesamtrevision ist angezeigt, zumal sich die Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) hinsichtlich Gesetzgebung, übergeordneter Planung und veränderter Bedürfnisse seit der letzten Revision der kommunalen Planungsinstrumente erheblich geändert haben.

Die Gemeinde hat sich mit den Hinweisen und Anmerkungen aus der Vorprüfung offensichtlich auseinandergesetzt und die Anliegen grösstenteils berücksichtigt.

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.

Allgemeine Bemerkungen

Die Unterlagen zur Revision der Ortsplanung sind übersichtlich strukturiert, anschaulich präsentiert und beinhalten alle wesentlichen Bestandteile, welche die zukünftige Ortsentwicklung betreffen. Die Inhalte beziehungsweise vorgesehenen Änderungen wirken

grösstenteils schlüssig und nachvollziehbar. Insbesondere die aufgezonnten, zur Verdichtung vorgesehenen bzw. mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagerten Bereiche sind gut und nachvollziehbar ausgewählt.

1. Richtplan

Der kommunale Richtplan umfasst die Teilrichtpläne Siedlung / Natur und Landschaft sowie Verkehr. Das Planungsinstrument besteht aus je einer Karte 1:5'000 und einem Richtplantext pro Teilrichtplan, welcher mit Koordinationsblättern die einzelnen Massnahmen aufzeigt.

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 (Raumtyp) gemäss KRP, der bestehenden Nutzerdichte (Beschäftigte und Wohnbevölkerung) und dem vorgesehenen zukünftigen Wachstum innerhalb des Richtplanhorizonts. Die Gemeinde Erlen ist zum grösseren Teil dem "Kompakten Siedlungsraum: Übrige Gemeinden" und zum kleineren Teil der "Kulturlandschaft" zugeordnet. Da die rechtskräftig ausgeschiedenen WMZ-Richtplangebiete unter Einbezug der vorhandenen Bauzonengrösse im Hinblick auf die erwartete künftige Anzahl Raumnutzer in den genannten Raumtypen und dem massgebenden Zeitraum von rund 25 Jahren überdimensioniert sind, müssen diese gemäss Vorgabe des KRP auf 5.1 ha reduziert werden (Anhang A 1 KRP). Anhand der Richtplanänderung ist ersichtlich, dass die erforderliche Reduktion vorgenommen wird. Somit ist die Vorgabe des KRP hinsichtlich Dimensionierung des Richtplangebiets erfüllt.

Mindestdichten

Die Gemeinde Erlen verfügte im Jahr 2018 über eine Raumnutzerdichte von 49 RN/ha im Dichtetyp Kompakter Siedlungsraum und lag damit leicht über der im KRP geforderten Mindestdichte von 47 RN/ha. Im Dichtetyp Kulturlandschaft lag die effektive Dichte mit 31 RN/ha hingegen etwas unter der geforderten Mindestdichte von 32 RN/ha. Die Gemeinden haben im Rahmen ihrer Ortsplanungen (kommunaler Richtplan, Zonenplan, Baureglement) aufzuzeigen, wie die Dichten gemäss Festsetzung 1.2 A KRP erreicht werden können. Im kommunalen Richtplan zeigt die Gemeinde auf, in welchen Gebieten welche Massnahmen notwendig sind, um die Innenentwicklung voranzutreiben und die Mindestdichten erreichen zu können. Im Dichtetyp Kulturlandschaft gilt es die Mindestdichte vom 32 RN/ha noch zu erreichen. Aber auch im Kompakten Siedlungsraum sind weitere Anstrengungen notwendig. Denn gemäss Festsetzung 1.2 C verdichten alle Gemeinden ihre überbauten WMZ bis 2030 um zusätzlich 2 Prozent beziehungs-

weise bis 2040 um 3 Prozent verdichten. Die Gemeinde wird gefordert sein, die Innenentwicklung stets im Auge zu behalten. Es gilt, diesen Prozess schrittweise zu konkretisieren und bei sich bietender Gelegenheit situationsbezogen zu reagieren. Dabei sind engagierte Anstrengungen zur Sicherstellung einer angemessenen Wohn- und Lebensqualität erforderlich.

Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung

Im kommunalen Richtplan Siedlung / Natur und Landschaft hat die Gemeinde in Massnahme S 0.01 die Verdichtungs- und Innenentwicklungsgebiete festgelegt und die Charakteristik der Gebiete beschrieben und den Handlungsbedarf erläutert. Nun gilt es, die auferlegten Aufgaben in Angriff zu nehmen und Wege zu finden, die Vorgaben des Richtplans umzusetzen. Hierzu erachten wir es als notwendig, dass die Gemeinde sich (losgelöst von konkreten Vorhaben) vertieft Gedanken zur zukünftigen Entwicklung in Form z. B. von Zukunftsbildern macht. Ortsbauliche Analysen und Freiraumkonzepte sind mögliche Instrumente, um identitätsstiftende Elemente herauszuschälen und das qualitätssichernde Pendant zur baulichen Verdichtung sicherzustellen. Im Rahmen eines konkreten Projekts fehlt in der Regel die Zeit und der Wille, sich mit solchen Fragestellungen auseinanderzusetzen. Letztlich geht es beim Bauen im Bestand darum, durch Neubauten und Ergänzungen Quartiere und Dörfer zu bereichern und zu verbessern. Dies verlangt nach präzisen und breit abgestimmten Werkzeugen und dem Einbezug von entsprechenden Fachleuten.

Nebst quantitativer Überlegungen sind in einer Ortsplanungsrevision aber auch qualitative Aspekte zu berücksichtigen. Um auf neue Erkenntnisse und veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können, kann die Gemeinde die Richtplangebiete, abgestimmt auf Standortqualitäten, flächengleich verschieben (Festsetzung 1.1 C KRP). Die vorgenommenen Anpassungen basieren auf Überlegungen der bestehenden Erschliessung, ortsbaulicher und nutzungsmässiger Gegebenheiten und allfälliger gegenstehender Interessen. Die Anordnung der Richtplangebiete ist mehrheitlich nachvollziehbar.

Arbeitsgebiete und Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen

Zu den Richtplangebieten Nrn. S1.07 und S1.08 ist zu bemerken, dass für eine Einzonung KRP-Kontingentsflächen beansprucht oder andernorts Bauzonen der gleichen Zonenkategorie mindestens im gleichen Umfang reduziert werden müssen. Es ist darauf hinzuweisen, dass, unabhängig davon ob im kommunalen Richtplan ein Richtplangebiet ausgeschieden ist, die Beanspruchung von Kontingentsflächen nur möglich ist, wenn die Voraussetzungen des KRP erfüllt sind. In erster Linie ist ein ausführlicher Bedarfsnachweis zu erbringen. Da Erlen über grossflächige, unbebaute Arbeitszonen verfügt, ist eine Einzonung des Richtplangebiets S1.07 grundsätzlich nur möglich, wenn an anderer Stelle die unüberbauten Arbeitszonen reduziert werden.

WMZ-Richtplangebiete

Mit der Revision des Richtplans wird ein Teil des Siedlungsgebiets auf die Parzellen Nrn. 2079 und 2080, Ruudeli, in Ennetaach verlagert und ein WMZ-Richtplangebiet S1.06, Erweiterung Wohn- und Arbeitsgebiet WA2 ausgeschieden. Noch in der Vorprüfung war dieses Richtplangebiet für eine künftige Wohnzone W2a vorgesehen. Damals wurde kritisiert, dass dieses Richtplangebiet – und nicht wie beispielsweise das nicht mehr vorgesehene Richtplangebiet für WMZ Nr. 1 – praktisch vollumfänglich in den Bereich von Fruchtfolgeflächen (FFF) zu liegen kommt. Ein Richtplangebiet für eine künftige Einfamilienhauszone ist mit dem besonderen Schutz der FFF und somit mit den Vorgaben von Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV nicht vereinbar. Zudem wurde im Vorprüfungsbericht darauf hingewiesen, dass FFF nur eingezont werden dürfen, wenn ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann und sichergestellt wird, dass die beanspruchte Fläche nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt wird.

Im Richtplan ist auf den Parzellen Nrn. 2079 und 2080, Ruudeli, ein zweigeschossiges Wohn- und Arbeitsgebiet WA2 geplant. Diese Richtplanänderung führt zu einer Veränderung des Siedlungsgebiets. Gemäss KRP, Festsetzung 1.1 C, können die Gemeinden im Rahmen eines ordentlichen und in der Regel regional oder kommunal abgestimmten Verfahrens das Siedlungsgebiet, wie es in der Richtplankarte 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 werden und d) in der Regel keine grössere Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF) erfolgt. Mit der Revision des kommunalen Richtplans werden bisherige WMZ-Richtplangebiete (Änderungen Nr. 1, 4 und 9a/b) aufgehoben und an den Nordrand von Ennetaach verschoben. Damit wird die bisherige kompakte Abgrenzung des Siedlungsgebiets von Ennetaach aufgegeben und die landschaftliche Durchlässigkeit (Zäsur) zwischen Ennetaach und Faltern (EFH-Quartier im Norden) eingeschränkt. Im Vergleich zum WMZ Richtplangebiet im Norden von Faltere (Änderung Nr. 1), welches bereits teilweise überbaut ist, würde bei einer Überbauung der Parzellen Nrn. 2079 und 2080, Ruudeli, deutlich wertvolleres Kulturland (Fruchtfolgefläche) beansprucht. Eine solche Beanspruchung einer grösseren FFF-Fläche (6'368 m²) ist nicht mit den KRP-Vorgaben vereinbar. Ferner fehlt im Planungsbericht eine Begründung, inwiefern mit dieser Beanspruchung von FFF ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel erreicht würde. Auch ist unklar, weshalb lediglich in eine zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone angestrebt wird. Um eine optimal Nutzung zu gewährleisten und den Bau von Einfamilienhäusern zu verhindern, würde von kantonaler Seite eine Einzonung in eine dreigeschossige Nutzungszone bevorzugt. Ferner liegt das geplante WMZ-Richtplangebiet in einer grösseren Fussdistanz zum Bahnhof Erlen als das bisherige Richtplangebiet an der Bahnhofstrasse (Änderung

Nr. 4). Insgesamt wird somit auch die Standortqualität des Siedlungsgebiets (insbesondere in Bezug auf die ÖV-Erschliessung) nicht verbessert, sondern eher verschlechtert. Zusammenfassend steht das Richtplangebiet S1.06, Erweiterung Wohn- und Arbeitsgebiet WA2 auf den Parzellen Nrn. 2079 und 2080, Ruudeli im Widerspruch zu den KRP-Vorgaben (Festsetzung 1.1 C) und kann daher nicht genehmigt werden.

b) Energie

Die Gemeinden im Urbanen Raum und im Kompakten Siedlungsraum mit mehr als 2000 Einwohnern müssen gemäss Planungsauftrag 4.2 A bis 2022 einen kommunalen Energierichtplan erstellen. Darin sind die Möglichkeiten der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energieträger zur Elektrizitäts- und Wärmeerzeugung und der quartierweisen Wärmeversorgung aufzuzeigen. Im Planungsauftrag 4.2 A wird im Weiteren explizit aufgeführt, welche Inhalte ein kommunaler Energierichtplan insbesondere zu umfassen hat. Die Gemeinde Erlen verfügt über 3'764 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2019) und muss daher bis 2022 einen kommunalen Energierichtplan erstellen. Gemäss Koordinationsblatt S2.02 des Richtplantextes Siedlung / Natur und Landschaft nimmt sich die Gemeinde nach Abschluss der Ortsplanungsrevision dem Planungsauftrag 4.2 A des KRP an und erarbeitet folglich bis 2022 einen kommunalen Energierichtplan.

2. Zonenplan

Die Gemeinde Erlen nimmt zahlreiche Änderungen am Zonenplan vor. Diese sind im Kapitel 7 des Planungsberichts beschrieben. Im Wesentlichen sind dies folgende Änderungen:

- Sie hebt die Industrie- und Gewerbezone auf. Die Flächen werden auf die Arbeitszone Industrie und die Arbeitszone Gewerbe aufgeteilt.
- Sie unterteilt die Wohnzone W2 in die Wohnzone W2a und W2b.
- Sie verkleinert die Dorfzone.
- Sie schafft für den Bädliweiher in Riedt eine Zone für öffentliche Anlagen.
- Sie nimmt Bereinigungen und Aufzonungen vor.
- Sie passt den Zonenplan an die tatsächlichen Gegebenheiten und die Parzellengrenzen an.
- Sie nimmt einige Einzonungen von Landschaftsschutzzonen in die Freihaltezone vor. Sie passt die Abgrenzung zwischen Landschaftsschutzzone und Landwirtschaftszone an.
- Sie nimmt Anpassungen an den Naturschutzzonen vor.
- Sie hebt die überlagernde Zone Umgebungsschutzzone auf.

Verschiedentlich werden kleinere Einzonungen mit "Anpassung an die bestehende Nutzung" begründet. Dabei handelt es sich oft um Einzonungen von in der Nichtbauzone

illegal erstellten Bauten oder Anlagen. Raumplanerisch sind diese Änderungen nur beschränkt nachvollziehbar, da mit solchen Einzonungen ein rechtswidriges Handeln "belohnt" wird. Da es sich bei diesen Flächen mehrheitlich um Kleinstanpassungen handelt können sie dennoch akzeptiert werden.

Insgesamt werden die WMZ-Zonen durch Umzonungen um ca. 7'000 m² verkleinert. Die Arbeitszonen werden um knapp 6'200 m² und die öffentlichen Zonen um gut 3'000 m² und die Spezialbauzonen um knapp 4'600 m² vergrössert. Per Saldo wird die Bauzonenfläche von Erlen um 7'454 m² erweitert. Die Zonenplanänderungen können - mit Ausnahme der Änderung Nr. 109 - akzeptiert werden.

Die Gemeinde Erlen verfügt derzeit in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen bezogen auf den Zonenplanhorizont 2033 eine gemeindespezifische Auslastung von 93 Prozent. Die Bauzonen können dann als sachgerecht dimensioniert bezeichnet werden, wenn eine Auslastung von 100 Prozent erreicht wird. Die Flächen der WMZ in Erlen sind grundsätzlich überdimensioniert. Da die Auslastung der Bauzonen aber über 85 Prozent liegt, kann die Grösse der WMZ akzeptiert werden. Bedarf für zusätzliche WMZ-Zonen durch Ein- oder Umzonung ist aber nicht gegeben. Ausnahmen sind lediglich möglich bei Einzonungen gemäss Festsetzungen 1.1 B und 1.4 B KRP (Arrondierungen; 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).

Verfügbarkeit des Baulands

Um einer Baulandhortung entgegen zu wirken, verlangt das Raumplanungsgesetz (Art. 15 Abs. 4 RPG), dass bei einer Einzonung die Verfügbarkeit sichergestellt ist. Mit einer solchen Regelung soll erreicht werden, dass nicht überbaute Bauzonen ihrer bestimmungsgemässen Nutzung, nämlich der Überbauung, zugeführt werden können. Nicht verfügbares (gehortetes) Bauland erhöht den Druck, mit neuen Bauzonen auf die grüne Wiese hinauszuwachsen. Dies soll verhindert werden. Noch in der Vorprüfung beabsichtigte die Gemeinde mit den von Ein-, Um- oder Auszonungen betroffenen Grundeigentümern öffentlich-rechtliche Verträge abzuschliessen. Mit dem Genehmigungsgesuch sollten entsprechende Verträge, insbesondere für die nicht überbauten neuen Bauzonenflächen eingereicht werden. Die häufigste Form der vertraglichen Sicherstellung von bebaubarem Bauland ist der Kaufrechtsvertrag. Ein solcher Vertrag wird zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer abgeschlossen. Er räumt der Gemeinde die Möglichkeit ein, ein Kaufrecht auszuüben, sofern der Grundeigentümer das Grundstück innert der vereinbarten Frist nicht überbauen will. Nun hat die Gemeinde Erlen die Ortsplanung zur Genehmigung eingereicht, ohne dass die erforderliche Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist.

In Kapitel 12.2 des Planungsberichts wird ausgeführt, dass eine Abklärung beim Amt für Raumentwicklung ergeben habe, dass bei Arrondierungen keine Kaufrechtsverträge erforderlich seien. Aus kantonaler Sicht wird diese Aussage nicht geteilt. Insbesondere bei Einzonungsflächen von mehreren Hundert Quadratmetern, welche Neubauten zulassen, ist eine vertragliche Vereinbarung sehr wohl angezeigt. Da es sich bei der Mehrheit der Zonenplanänderungen um Anpassungen an bestehende Strukturen (bestehende Bauten und Anlagen) handelt, können diese dennoch akzeptiert werden. Gleiches gilt für die Einzonung auf Parzelle Nr. 2298 (Änderung Nr. 111a). Mit dieser Zuweisung zur Arbeitszone Gartenbau AGb (Fläche: 3'553 m²) sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um einen bestehenden Gärtnereibetrieb zu erweitern. Entsprechend wird die Gefahr als geringfügig eingestuft, dass dieses Land gehortet werden könnte.

Bei der geplanten Einzonung auf Parzelle Nr. 7 (Änderung Nr. 109) mit einer Fläche von 1'476 m² verhält sich dies anders. Mit dieser Zonenplanänderung wird einerseits die bestehende Zufahrt eingezont, andererseits werden die planerischen Voraussetzungen für einen zusätzlichen Bauplatz (z.B. für ein Einfamilienhaus) geschaffen. Laut der Gemeinde Erlen ist die betroffene Eigentümerin nicht bereit, einen Kaufrechtsvertrag oder eine andere Vereinbarung abzuschliessen, um die Verfügbarkeit dieses Baulands sicherzustellen. Entsprechend besteht die Gefahr, dass dieses Bauland gehortet wird. Da bei dieser Einzonung auf Parzelle Nr. 7 die Verfügbarkeit nicht gesichert ist, verletzt sie Art. 15 Abs. 4 RPG. Daher wird die Zonenplanänderung Nr. 109, Oberstwinggel (Parzellen Nr. 7) nicht genehmigt.

Kleinsiedlungen

In der Vorprüfung wurde darauf aufmerksam gemacht, dass die Gemeinde Erlen in den Gebieten Aach und dem Schloss Eppishausen über sogenannte Kleinsiedlungen verfügt. 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 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.

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.

Gemäss aktuellem Projektstand erfüllt die Dorfzone D 2 beim Schloss Eppishausen die Kriterien für eine ordentliche Bauzone (Art. 15 RPG), da diese Dorfzone fast vollständig von Spezialbauzonen umgeben ist (Golfzone, Freihaltezone). Der Beibehaltung dieser Kleinsiedlung in der Dorfzone D2 kann zugestimmt werden, zumal mit grosser Wahrscheinlichkeit davon auszugehen ist, dass diese Kleinsiedlung auch nach Abschluss des erwähnten Projektauftrags in der Bauzone nach Art. 15 RPG verbleibt. Die Genehmigung steht aber unter dem Vorbehalt, dass die Dorfzone D2 beim Schloss Eppishausen zu einem späteren Zeitpunkt als Folge des erwähnten Überprüfungsauftrags unter Umständen nochmals angepasst werden muss.

Die Dorfzone D2 im Ortsteil Aach erfüllt die Kriterien einer ordentlichen Bauzone indes nicht. Beim Ortsteil Aach handelt es sich um eine Kleinsiedlung, die im Anhang 2 der KSV aufgeführt ist. Demnach muss diese Kleinsiedlung inskünftig einer Erhaltungszone - und nicht wie im zur Genehmigung eingereichten Zonenplan der Dorfzone D2 - zugewiesen werden. Bei der Erhaltungszone nach § 15 PBV handelt es sich um eine Spezialzone ausserhalb der Bauzone (vgl. Art. 18 RPG i. V. m. Art. 33 RPV). Baugesuche sind entsprechend durch das Amt für Raumentwicklung zu beurteilen (§ 53 PBV). Dies gilt gemäss KSV auch für die Kleinsiedlung Aach. Die Genehmigung des Zonenplans steht somit unter dem Vorbehalt, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Zonenzuordnung bei dieser Kleinsiedlung noch angepasst werden muss. Daher wird die Dorfzone D 2 von Aach im Zonenplan mit einem Hinweisvermerk versehen.

Gewässer und Naturgefahren

Der Gewässerkataster für die Gemeinde Erlen ist nachgeführt. In der Legende des Zonenplans sind die offenen und die eingedolten Gewässer aufgeführt. Die Plandarstellung der Gewässer ist, soweit überprüfbar, vollständig. Die Integration der synoptischen Gefahrenkarte ist im Verfahren "Übernahme" erfolgt, in welchem keine Anpassung an die Parzellengrenzen vorgenommen wird. Die Darstellung der überlagerten Gefahrenzone ist, soweit überprüfbar, vollständig. Aus kantonaler Sicht scheinen die überlagerten Gefahrenzonen zweckmässig und sachgerecht.

Mit der Zonenplanänderung Nr. 81 wird die Umgebung des Bädliweiher (Parzelle Nr. 3057) von einer Landschaftsschutzzone in eine Zone für öffentliche Anlagen OeA umgezont. Begründet wird dieser Schritt mit der bestehenden Nutzung der Weiherumgebung. Die Nutzung von Sitzgelegenheiten und der öffentlichen Feuerstelle soll sichergestellt werden können.

Gemäss Anhang A5 des Kantonalen Richtplans handelt es sich beim Bädliweiher um ein kantonales Naturschutzgebiet. Entsprechend hat die Gemeinde dafür zu sorgen, dass der Übergangsbereich zum Weiher weiterhin möglichst frei von Bauten und Anlagen bleibt und die Grünflächen erhalten bleiben sowie naturnah gestaltet und gepflegt werden. Der Weiher wird im KRP weiterhin als Naturschutzgebiet aufgeführt. Aus kantonaler Sicht kann diese Zonenplanänderung akzeptiert werden, sofern den genannten

Aspekten des Naturschutzgebietes im Rahmen der Baubewilligungspraxis gebührend Rechnung getragen wird.

Verkehrsflächen

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

Mehrwertabgabe

Einige Zonenplanänderungen unterliegen der Mehrwertabgabepflicht gemäss § 63 PBG. Die mehrwertabgabepflichtigen Änderungen sind in der Tabelle vom Anhang 10 des Planungsberichts ersichtlich. Ob all diese Zonenplanänderungen effektiv mehrwertabgabepflichtig sind, wurde von kantonaler Seite nicht geprüft. Die Gemeinde Erlen wird eingeladen, die Tabelle unmittelbar nach Inkraftsetzung des Zonenplans zu bereinigen und sämtliche mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen innert 14 Tagen der kantonalen Steuerverwaltung zu melden. Dazu ist das offizielle Meldeformular Mehrwertabgabe der Steuerverwaltung zu verwenden.

Generellen Entwässerungsplan (GEP)

Die Ortplanungsrevision der Gemeinde Erlen beinhaltet verschiedene Ein-, Aus- und Umzonungen. Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die Umzonungen die im Generellen Entwässerungsplan festgeschriebene Abflusskoeffizienten nicht verändert werden dürfen. Allfällige Auswirkungen der Ortsplanungsrevision auf die bestehenden Abwasseranlagen sowie die Auswirkung auf die Massnahmenplanung des Generellen Entwässerungsplans (GEP) sind im Rahmen der laufenden GEP-Überarbeitung zu beurteilen.

3. Baureglement

Das neue Baureglement basiert gemäss Planungsbericht auf dem Musterbaureglement der Region Ober- und Mittellthurgau. Von diesem wird vereinzelt abgewichen. Mit der vorliegenden Revision wird den Anforderungen von § 122 PBG entsprochen und das Baureglement an die Bestimmungen des PBG und der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Das revidierte Baureglement enthält, abgestimmt auf die einzelnen Nutzungszonen, die im Sinne von § 18 PBG erforderlichen Regelungen.

Auf den 1. Juli 2020 hat der Kanton Thurgau § 35 Abs. 1 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV; RB 700.1) aufgehoben. Im Anhang des Baureglements wird diese Bestimmung jedoch noch aufgeführt. Der Hinweis im Anhang betreffend § 35 Abs. 1 ist im Sinne einer redaktionellen Anpassung aus dem Anhang zu streichen.

12/14

4. Schutzplan

Den rechtskräftigen Schutzplan Natur- und Kulturobjekte genehmigte das Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid Nr. 118 vom 23. Dezember 2002. Der Schutzplan regelt den Schutz sämtlicher Natur- und Kulturobjekte. Mit der Schutzplanänderung 2019 wurden die bestehenden Schutzobjekte überprüft. In der Folge werden verschiedene Natur- und Kulturobjekte aus dem Schutzplan entlassen. Gleichzeitig ist vorgesehen, die bisherige Unterscheidung von A- und B- Kulturobjekte aufzuheben. Die Schutzplanänderung 2019 ist insgesamt sachgerecht und kann mit Hinweis auf eine Sistierung genehmigt werden.

Mit der Schutzplanänderung hat die Gemeinde Erlen beschlossen, verschiedene Objekte formell nicht zu schützen resp. aus dem Schutzplan zu entlassen. Von diesen Schutzplanentlassungen resp. Nichtunterschutzstellungen sind folgende Objekte im Hinweisinventar des Amtes für Denkmalpflege als wertvoll eingestuft:

- Assek. Nr. 19/2-0384, Aachstr. 7, Engishofen, Wohnhaus, Parzelle Nr. 5275
- Assek. Nr. 19/4-0191, Aachstr. 15, Erlen, Wohnhaus, Parzelle Nr. 148
- Assek. Nr. 19/4-0192, Poststr. 4, Erlen, Wohnhaus; Parzelle Nr. 149
- Assek. Nr. 19/4-0054, Hauptstr. 26, Erlen, Wohnhaus, Parzelle Nr. 288
- Gebäudeteil Seilerei Assekuranz Nr. 19/4-0050, Hauptstr. 15, Parzelle Nr. 325

Die Schutzplanentlassung der Wohnhäuser auf den Parzelle Nrn. 148 und 149 geht lediglich aus dem Planungsbericht und den geänderten Vorschriften zum Schutzplan hervor. Im Änderungsplan wird diese Entlassung aber nicht mit einem "Kreuzchen" bezeichnet. Laut Auskunft des Planungsbüros handelt es sich dabei um einen Darstellungsfehler. Da diese Entlassung nicht strittig ist, kann sie dennoch akzeptiert werden.

Zum Objekt an der Hauptstrasse 26 ist Folgendes zu bemerken: Aufgrund der Parzellengrösse erhält sich das Gebäude aus Grenzabstandsgründen momentan noch selber. Sollte ein Abbruch infolge einer Handänderung und Parzellenverschmelzung erfolgen, wird die Gemeinde dazu angehalten, dafür besorgt zu sein, dass der Bleiker-Ofen wie auch die barocke Decke nicht entsorgt, sondern der Stiftung Denkmal übergeben werden.

Bei folgenden, als wertvoll eingestuften Objekten auf dem Schulhausareal (Parzelle Nr. 351) hat die Gemeinde Erlen ebenfalls eine formelle "Nichtunterschutzstellung" beschlossen:

- Assekuranz Nr. 19/4-0624, Hauptstr. 86, Erlen, Schulhaus, erbaut 1959-61
- Assekuranz Nr. 19/4-0669, Hauptstr. 84, Erlen, Schulhaus, erbaut 1974

Gegen diese Nichtunterschutzstellungen bestehen denkmalpflegerische Vorbehalte. Gemäss einem Gutachten von Sibylle Heusser vom Februar 2020 handelt es sich beim Schulareal von Erlen um eine in ihrer Einmaligkeit ausserordentlich bedeutende Anlage.

Eine solche Konstellation von wertvollen Bauten aus anderthalb Jahrhunderten sei in der Schweiz kaum anzutreffen. Entsprechend komme dem Areal eine nationale Bedeutung zu. Daher sollten aus denkmalpflegerischer Sicht alle Bauten erhalten und geschützt werden. Nebst den beiden Schulhäusern, dem geschützten Schulhaus (Assek. Nr. 19/4-0141) gehört auch die Turnhalle Assek.Nr. 19/4-0154 zum erhaltenswerten Ensemble dieses Areals. Entsprechend sollten auch die noch nicht geschützten Schulhäuser sowie die genannte Turnhalle unter Schutz gestellt werden. Dass eine Unterschutzstellung die zukünftige bauliche Entwicklung unverhältnismässig einschränken würde, kann aus kantonaler Sicht nicht nachvollzogen werden. In dieser Hinsicht resp. bezüglich erfolgter Interessenabwägung erweist sich der eingereichte Planungsbericht als ungenügend. Mit Schreiben vom 11. November 2020 teilt die Gemeinde Erlen mit, dass auf dem Schulareal mittelfristig zusätzlicher Schulraum benötigt werde. Ursprünglich stand im Fokus der Planung, die erwähnte Turnhalle (Assek.Nr. 19/4-0154) abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen. Nun soll geprüft werden, ob sich die bestehende Turnhalle umnutzen und mit einem kleineren Bau ergänzen lässt.

Je nach Ergebnis der weiteren Abklärungen plant die Gemeinde Erlen, die Turnhalle und beide Schulhäuser auch unter Schutz zu stellen oder eine Nichtunterschutzstellung zu beantragen. Mithin kann dem Antrag der Gemeinde zugestimmt werden, dass das Genehmigungsverfahren bis zum Abschluss des Wettbewerbsverfahrens sistiert bleibt. Danach hat die Gemeinde Erlen erneut über die Schutzwürdigkeit der erwähnten Objekte zu befinden und dem Amt für Raumentwicklung mitzuteilen, ob das Genehmigungsverfahren für die geplanten "Nichtunterschutzstellungen" wieder aufgenommen werden soll. Sollte auch die Unterschutzstellung der beiden Schulhäuser erwogen werden, bedürfte dies einer erneuten Schutzplananpassung. Ein solche Anpassung wird der Gemeinde Erlen auch bei einer Unterschutzstellung der erwähnten Turnhalle (Assek.Nr. 19/4-0154) empfohlen. Sollte an den Nichtunterschutzstellungen der beiden Gebäude (Assekuranz Nr. 19/4-0624, Assekuranz Nr. 19/4-0669,) festgehalten werden, ist erneut eine Interessenabwägung und Verhältnismässigkeitsprüfung vorzunehmen. Der entsprechende Bericht ist dem Amt für Raumentwicklung zuzustellen.

Im Änderungsplan nicht aufgeführt ist die Remise (Assek. Nr. 19/4-0083) an der Hauptstrasse 36 auf Parzelle Nr. 818. Da es sich bei dieser Remise um einen Ersatzbau neueren Datums handelt, wird diesem Objekt – trotz wertvoller Einstufung im Hinweisinventar – keine Schutzwürdigkeit zugesprochen.

14/14

Schlussbemerkung

Die generelle Prüfung ergibt, dass die revidierte Ortsplanung der Politischen Gemeinde Erlen inkl. der Schutzplanänderung 2019 abgesehen von einzelnen Ausnahmen und einer Sistierung die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG erfüllen und genehmigt werden können.

Die Gemeinde wird gebeten, die Änderungstabelle zum Zonenplan aufgrund der im Dispositiv und in den Erwägungen genannten Anpassungen zu korrigieren und dem Amt für Raumentwicklung in überarbeiteter Fassung spätestens innert 14 Tagen nach Inkraftsetzung der Planung zuzustellen.

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: **21. DEZ. 2020**