

Frauenfeld, 19.12.2022

Entscheid Nr. 62

BOA/PG Nr. 2022.05-011

Politische Gemeinde Raperswilen Revision Ortsplanung

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Raperswilen am 18. Januar 2022 erlassene Richtplan (Richtplankarte 1:5'000 und Richtplantext) wird genehmigt.
2. Der von der Gemeindeversammlung Raperswilen am 19. Mai 2022 beschlossene Zonenplan wird unter Ergänzungsanweisungen und mit Hinweisvermerk genehmigt.
 - a. Die Gemeinde Raperswilen wird angewiesen, die Naturschutzgebiete im Wald und im Gewässer bis zum 31. Januar 2024 in Absprache mit der Abteilung Natur und Landschaft des Amts für Raumentwicklung grundeigentümerverbindlich durch Ausscheiden von überlagernden Naturschutzzonen zu schützen.
 - b. Die Einzonung auf Parzelle Nr. 388 steht unter dem Vorbehalt, dass die Gemeinde die Verfügbarkeit der Bauzone auf Parzelle Nr. 388 innerhalb eines Jahres d.h. bis am 31. Januar 2024 vertraglich sicherstellt. Eine Inkraftsetzung der Zonierung auf vorgenannter Parzelle kann erst nach Zustellung eines entsprechenden Nachweises ans Amt für Raumentwicklung vorgenommen werden. Im Zonenplan wird die Parzelle mit einem Hinweisvermerk versehen.
3. Das von der Gemeindeversammlung Raperswilen am 19. Mai 2022 beschlossene Baureglement wird mit einer Ausnahme und einem Hinweisvermerk genehmigt.
 - a. Art. 5 Fussnote 1 ist im Sinne einer Redaktionellen Anpassung zu ändern. Fussnote 1 wird mit einem Hinweisvermerk versehen.
 - b. Art. 26 Abs. 4 wird nicht genehmigt.

4. Mitteilung an:

- Gemeinde Raperswilen, unter Beilage der Dossiers der Ortsplanungsrevision, mit den notwendigen Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
- Grundbuchamt Kreuzlingen, Bachstrasse 11, 8280 Kreuzlingen
- Steuerverwaltung, Schlossmühlestrasse 15, 8510 Frauenfeld
- Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen
- Landwirtschaftsamt
- Hochbauamt
- Amt für Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Abteilung Öffentlicher Verkehr
- Arbeitsinspektorat
- Jagd- und Fischereiverwaltung
- Forstamt
- Rechtsdienst
- Amt für Archäologie
- Amt für Umwelt
- Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers der Ortsplanungsrevision, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 24. Mai 2022 hat die Politische Gemeinde Raperswilen die Gesamtrevision der Kommunalplanung – bestehend aus kommunalem Richtplan, Zonenplan und Baureglement – zur Genehmigung eingereicht. Beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.

Das DBU prüft gemäss § 5 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, 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 Berichten vom 24. September 2019 und 12. Juli 2021 vorgeprüft. Wie dem Planungsbericht (Kapitel 6.2) zu entnehmen ist, hat sich die Gemeinde mit den Hinweisen und Anmerkungen aus den Vorprüfungen auseinandergesetzt. Die eingereichten Unterlagen zeugen zudem von einer vertieften Auseinandersetzung der Planungsbehörde mit den Gegebenheiten und Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde.

Ausgangslage

Der rechtskräftige Zonenplan, das Baureglement und der kommunale Richtplan stammen aus dem Jahr 2004 (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 110 am 08.10.2004). Der Schutzplan wurde mit DBU-Entscheid Nr. 22 am 30. März 2001 genehmigt.

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

1. Kommunaler Richtplan

Gemäss § 14 PBG koordinieren die Richtpläne der Gemeinden abgestimmt auf die übergeordneten Richtpläne deren raumwirksame Tätigkeiten und zeigen die künftige Entwicklung des Gemeindegebiets auf.

Mit der eingereichten Richtplankarte 1:5'000 und dem zugehörigen Richtplantext mit thematischen Koordinationsblättern legt die Gemeinde fest, wie die raumplanerischen Ziele und Tätigkeiten in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung aufeinander abgestimmt und mit welchen Strategien und Massnahmen sowie in welchem Zeitraum sie umgesetzt werden. Der gewählte Aufbau überzeugt und ist nachvollziehbar.

Dimensionierung des Siedlungs- und Richtplangebietes

Eine der zentralen Aufgaben einer Ortsplanung ist die sachgerechte Dimensionierung des Siedlungsgebiets (Bauzonen und Richtplangebiete). Diese Aufgabe ergibt sich aus dem zentralen Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens (Art. 1 Raumplanungsgesetz).

Bei der Dimensionierung des Siedlungsgebietes sind die Raumtypenzugehörigkeit sowie die damit verbundene Kapazitäts- und Auslastungsberechnung massgebend (Planungsauftrag 1.1 A KRP). Gemäss dem Kantonalen Richtplan (KRP) sind sämtliche Ortsteile der Gemeinde Raperswil dem Dichtetyp «Kulturlandschaft» zugewiesen. Im Dichtetyp «Kulturlandschaft» ist eine Raumnutzerdichte von mindestens 32 RN/ha in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen) anzustreben. Gemäss der Erhe-

bung aus dem Jahr 2018 verfügt die Gemeinde Raperswilen in den WMZ-Zonen insgesamt über eine Raumnutzerdichte von lediglich 26 RN/ha. Damit werden die kantonalen Dichtevorgaben noch nicht erreicht.

Im rechtskräftigen kommunalen Richtplan der Gemeinde Raperswilen sind 0.3 ha Richtplangebiete ausgeschieden, die für künftige WMZ-Zonen vorgesehen sind. Diese Richtplanflächen sind unter Berücksichtigung der bestehenden Bauzonen, des prognostizierten Wachstums der Anzahl Raumnutzer und der verlangten Nutzerdichte überdimensioniert. Gemäss Vorgaben im teilrevidierten KRP (Planungsauftrag 1.1 A respektive Anhang A 1) muss die Gemeinde Raperswilen die rechtskräftigen Richtplangebiete für WMZ komplett aufheben. Die Gemeindebehörde hat im eingereichten Richtplan folgerichtig auf die Ausscheidung von WMZ-Richtplangebieten verzichtet. Planungsauftrag 1.1 A gemäss KRP ist somit erfüllt.

Siedlungsentwicklung nach innen

Planungsauftrag 1.2 A KRP verlangt, dass die Gemeinden im Rahmen ihrer Ortsplanung aufzeigen, wie die in Kapitel 2.2 KRP aufgeführten Mindestdichten längerfristig erreicht werden können. Hierbei besteht auch ein direkter Zusammenhang mit Planungsgrundsatz 1.3 A KRP, wonach neue Flächenansprüche für Wohnen und Arbeiten prioritär durch innere Entwicklungspotenziale und durch bauliche Erneuerung im Innern des bebauten Gebiets zu decken sind. Überdies ist die Mobilisierung von Gebieten mit inneren Entwicklungspotenzialen zu fördern, indem geeignete Massnahmen zur besseren Nutzung geprüft werden (Planungsauftrag 1.3 B KRP).

Im Unterkapitel S 2 «Siedlung I Gestaltung» des kommunalen Richtplantextes sind verschiedene Massnahmen zur Innenentwicklung und Siedlungsgestaltung aufgeführt. Es werden drei verschiedene Kategorien von Innenentwicklungsgebieten unterschieden: «Bewahren», «Weiterentwickeln» und «Umstrukturieren». In der Richtplankarte werden verschiedene Innentwicklungsgebiete in diesen Kategorien verortet und im Richtplantext detailliert beschrieben. Die Ausführungen im Planungsbericht sowie im Richtplan zeigen, dass sich die Gemeinde Raperswilen vertieft mit der Thematik der Innenentwicklung und der Siedlungsgestaltung auseinandergesetzt hat. Aus den Unterlagen geht hervor, dass die Verdichtung im Innern stets unter Berücksichtigung bestehender Qualitäten geschehen soll. Diese Ansicht zu einer qualitätsvollen Dorfentwicklung wird geteilt. Mit den getroffenen Massnahmen zur Innenentwicklung sollte die Raumnutzerdichte erhöht werden können. Es bleibt jedoch etwas vage, wie die Gemeinde Raperswilen erwägt, die Innenentwicklungsziele unter Wahrung der bestehenden Qualitäten konkret umzusetzen. Dass die Gemeinde ihre Strategie zur Innenentwicklung konkreter definieren will (vgl. Richtplantext, S. 16), wird von kantonalen Seite begrüsst.

Für die Umsetzung der Strategie sieht die Gemeinde Massnahmen wie Gestaltungsplanpflichten und aktive Bodenpolitik vor (vgl. Richtplantext, S. 16). Auch diese Mass-

nahmen werden begrüsst. Konkret besteht gemäss Richtplan die Absicht, für die Innenentwicklungsgebiete «Dorfgebiet Oberdorf Helsighausen» und «Dorfgebiet Panorama-weg Büren» kurz- bis mittelfristig Gestaltungsplanpflichten im Zonenplan einzuführen bzw. für die Gebiete Gestaltungspläne zu erarbeiten. Im zweiten Vorprüfungsbericht hat das Amt für Raumentwicklung die Gemeinde Raperswilen bereits dazu aufgefordert, Gestaltungsplanpflichten für die beiden erwähnten Gebiete grundeigentümerverbindlich im Zonenplan umzusetzen. Die Gemeinde ist dieser Aufforderung leider nicht nachgekommen. Dies wird bedauert. Ohne grundeigentümerverbindliche Gestaltungsplanpflichten wird es für die Gemeinde schwieriger, die im Richtplan vorgesehenen Gestaltungspläne gegenüber den Eigentümern durchzusetzen, insbesondere dann, wenn bereits ein Baugesuch vorliegt. Dennoch hat die Gemeinde auch ohne Gestaltungsplanpflichten die Möglichkeit, Gestaltungspläne zu den in § 23 festgelegten Zielsetzungen zu erarbeiten.

2. Zonenplan

Dimensionierung und Auslastung der WMZ-Bauzonen

Zur Dimensionierung der Bauzonen enthält der KRP verschiedene Bestimmungen (vgl. Kapitel 1.1 und 1.5 KRP). Bedarf für zusätzliche WMZ-Zonen und entsprechende Ein- oder Umzonungen kann 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-Zonen (15-Jahreshorizont). Die Gemeinde Raperswilen verfügt derzeit in den WMZ-Zonen und bezogen auf den Zonenplanhorizont 2033 über eine gemeindespezifische Auslastung von lediglich 82 Prozent. Die Bauzonen sind insgesamt überdimensioniert. Dennoch müssen die WMZ nicht reduziert werden. Die Gemeinde kann aber auf längere Zeit keinen Bedarf für zusätzliche WMZ-Zonen durch Ein- oder Umzonungen ausweisen.

Zonenplanänderungen

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Nutzungszonen und deren Abgrenzungen sind sachgerecht auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt.

Durch die Zonenplanänderungen wird die Grösse der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) nicht verändert. Die Arbeitszonen werden um 1'832 m² verkleinert. Die übrigen Bauzonenkategorien sind von den Zonenplanänderungen nicht betroffen. Insgesamt werden die Bauzonenflächen um 1'832 m² verkleinert. Zum Zonenplan sind nachfolgend verschiedene Bemerkungen anzubringen.

Verfügbarkeit der Bauzonen

Eine wesentliche Anpassung im Zonenplan ist die Einzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 388 von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone. Das Raumplanungsgesetz schreibt unter Art. 15 Abs. 4 lit. d vor, dass Land neu einer Bauzone nur zugewiesen werden kann, wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist. Mit dieser Massnahme soll der Baulandhortung begegnet werden. Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulandes kann die Gemeindebehörde mit den betroffenen Grundeigentümern vertragliche Regelungen treffen. Diese Regelungen sind im Grundbuch anzumerken (vgl. § 71 PBG). Bei Einzonungen wird dies in der Regel mit Kaufrechtsverträgen umgesetzt. Vor Inkraftsetzung des Zonenplans betreffend Parzelle Nr. 388 ist daher der Nachweis zu erbringen, dass die Gemeinde die Verfügbarkeit des Baulands sichergestellt hat.

Naturschutzzonen

Teile des Naturschutzgebietes auf den Parzellen Nrn. 728, 729 und 730 (Biotop Wiel), welche bisher im Zonenplan als Naturschutzzone ausgeschieden waren, werden im revidierten Zonenplan als Wald ausgewiesen. Im Differenzplan werden die Flächen nicht wie erforderlich als "Zonenplanänderung" gekennzeichnet. Auch im Planungsbericht wird diese Umzonung nicht thematisiert. Da diese Änderung auch im Rahmen der Vorprüfung nicht deklariert wurde, wurde im Vorprüfungsbericht auch nicht darauf reagiert.

Beim Biotop Wiel handelt es sich um ein Naturschutzgebiet, welches auch im KRP aufgeführt ist. Die Lebensräume seltener, geschützter und schutzwürdiger Tier- und Pflanzenarten sind umfassend zu erhalten und zu pflegen (KRP; Planungsgrundsatz 2.4 A). Der Schutz und die Pflege dieser Naturschutzgebiete im Sinne des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (TG NHG; RB 450.1) obliegt in erster Linie den Gemeinden. Die teilweise Aufhebung des grundeigentümergebundenen Schutzes durch die Aufnahme von Waldflächen anstelle der bisherigen Naturschutzzone widerspricht klar den Vorgaben des Kantonalen Richtplans.

Die genannten Flächen sind grundeigentümergebundlich zu schützen. Dies könnte beispielsweise geschehen, indem für die betroffenen Flächen im Wald überlagernde Zonen mit der Bezeichnung "Naturschutzzonen im Wald" ausgeschieden werden. Das Forstamt, die Abteilung Natur und Landschaft und der Rechtsdienst erarbeiten aktuell eine Baureglementsbestimmung für die "Naturschutzzone im Wald", die auf die übergeordnete Waldgesetzgebung abgestimmt ist. Anfangs 2023 kann die Bestimmung bei der Abteilung Natur und Landschaft des Amtes für Raumentwicklung bezogen werden.

Weiter wird der Bettenweiher und der Fischbacher Weiher, welche beide im bisherigen Zonenplan unter dem Informationsinhalt "Gewässer" aufgeführt waren, neu einer Naturschutzzone zugewiesen. Auch zu dieser Änderung hat sich das Amt für Raumentwicklung im Vorprüfungsbericht nicht geäußert, da die Änderung nicht als solche deklariert und erläutert worden war.

Beide Weiher liegen in Naturschutzgebieten gemäss KRP. Aus Sicht Natur und Landschaft werden die Anpassungen d.h. die Zonenplanänderungen grundsätzlich begrüsst. Da es sich bei den Weihern jedoch um Gewässer handelt, kann die Gemeindebehörde aufgrund der fehlenden Zuständigkeit die Weiher nicht einer Grundnutzungszone zuweisen. Gewässer sind analog dem Wald einer speziellen Gesetzgebung unterstellt und die Gemeindebehörde verfügt nicht über die Kompetenz, ein öffentliches Gewässer einer Grundnutzungszone zuzuweisen. Die Gewässer können jedoch (wie der Wald) mit einer "Naturschutzzone im Gewässer" überlagert werden. Vor diesem Hintergrund bitten wir die Gemeinde, die Situation im Zonenplan zu bereinigen, indem die Weiher mit einer überlagerten "Naturschutzzone im Gewässer" versehen werden.

Bei Weihern sind aus ökologischer Sicht auch die Uferbereiche wertvoll. Deshalb wird empfohlen, zusätzlich die Uferbereiche einer Naturschutzzone zuzuweisen.

Der grundeigentümergebundene Schutz der betroffenen Naturschutzgebiete ist in Absprache mit der Abteilung Natur und Landschaft des Amtes für Raumentwicklung zu sichern. Auch steht die Abteilung gerne für eine Besichtigung vor Ort zur Verfügung, um den Perimeter der Naturschutzzonen im Gewässer und der Uferbereiche sachgerecht abgrenzen zu können.

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.

Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Raperswilien beinhaltet einzelne Ein-, Aus- und Umzonungen. Diese wurden in der aktuell laufenden Überarbeitung des Generellen Entwässerungsplans (GEP) nicht berücksichtigt. Da die geplanten Änderungen wohl nur sehr geringfügige Auswirkungen auf die Ergebnisse des GEP haben, kann auf eine umgehende Anpassung des GEP verzichtet werden. Es ist jedoch ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass vor der Erschliessung neuer Bauzonen zumindest eine Teiländerung des GEP erfolgen muss.

3. Baureglement (BauR)

Das Baureglement der Gemeinde Raperswilien wird im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision an das neue Planungs- und Baugesetz angepasst. Das Baureglement entspricht weitgehend den Anforderungen des übergeordneten Rechts. Zu den einzelnen Bestimmungen sind folgende Vorbehalte und Hinweise anzubringen:

Art. 5 (Masstabelle)

Fussnote 1: Der doppelt eingefügte Einschub „die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe“ ist im Sinne einer redaktionellen Anpassung zu streichen. Fussnote 1 wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite gemessen. Bei Schrägdächern darf die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe die Differenz der gemäss Masstabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe nicht überschreiten.

Art. 26 (Parkierung für Zweiräder)

Abs. 4: Gemäss Überschrift regelt dieser Artikel die Parkierung für Zweiräder. Der vierte Absatz regelt indessen etwas Anderes bzw. ist systematisch am falschen Ort. Davon abgesehen enthält Art. 30 Abs. 2 des Baureglements (BauR) bereits eine nahezu identische Regelung. Art. 26 Abs. 4 BauR ist vor diesem Hintergrund nicht genehmigungsfähig.

4. Schlussbemerkung

Die generelle Prüfung ergibt, dass die revidierte Ortsplanung der Gemeinde Raperswil mit wenigen Ausnahmen, Hinweisen und Ergänzungsanweisungen genehmigt werden kann und somit grossmehrheitlich die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) erfüllt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef

Dominik Diezi



9/9

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Publikation im Amtsblatt 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:

19. DEZ. 2022