

Frauenfeld, 19. September 2023

Entscheid Nr. 49

BOA/PG Nr. 2022.10-004

Politische Gemeinde Aadorf Ortsplanungsrevision

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Aadorf am 22. Dezember 2021 erlassene Richtplan wird genehmigt.
2. Der von den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 25. September 2022 erlassene Zonenplan wird mit folgenden Ausnahmen, Aufträgen und Hinweisvermerken sowie einer Sistierung genehmigt.
 - a) Das Gesuch um Genehmigung der Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2a (Einzonung Nr. E6) auf der Parzelle Nr. 3185 wird bis zum Vorliegen eines Nachweises der erforderlichen ÖV-Erschliessungsqualität, längstens jedoch bis Ende 2023, sistiert.
 - b) Die Umzonung der Parzelle Nr. 62 von der Dorfzone D2 in die Dorfzone D3 (Umzonung Nr. U29) wird nicht genehmigt. Die Parzelle Nr. 62 verbleibt in der Dorfzone D2. Die Fläche wird mit einem Nicht-Genehmungsvermerk versehen.
 - c) Die Abbauzone auf der Parzelle Nr. 2273 wird im nördlichen Bereich des Waldgebiets Eggholz nicht genehmigt. Die Fläche wird mit einem Nicht-Genehmungsvermerk versehen und bleibt Wald im Rechtssinn.
 - d) Die Genehmigung der Weilerzonen steht unter dem Vorbehalt, dass die Gemeinde Aadorf gestützt auf den Planungsauftrag 1.9 A KRP die Kleinsiedlungen Huzenwil (K2) und Ittishausen (K3) bis zum 14. September 2027 den in Anhang A 8 KRP aufgeführten Zonentypen zuweist und das Baureglement entsprechend anpasst. Die Kleinsiedlungen Huzenwil (K2) und Ittishausen (K3) werden mit Hinweisvermerken versehen.
 - e) Die Gemeinde Aadorf wird eingeladen, **innert 14 Tagen** ab Inkraftsetzung des Zonenplans sämtliche mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen der

kantonalen Steuerverwaltung zu melden. Dazu ist das offizielle Meldefomular der Steuerverwaltung zu verwenden.

3. Das von den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 25. September 2022 erlassene Baureglement wird genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinde Aadorf, Gemeindeplatz 1, 8355 Aadorf unter Beilage von drei Dossiers zur Ortsplanungsrevision mit den notwendigen Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs-, Sistierungs- und Hinweisvermerken (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Grundbuchamt und Notariat Bezirk Münchwilen, Gemeindeplatz 1, Postfach, 8355 Aadorf
 - SBB AG, Immobilien – Grundstücksmanagement, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Energie
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. 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 17. Oktober 2022 ersucht die Gemeinde Aadorf um Genehmigung ihrer Ortsplanungsrevision. Den Entwurf der Vorlage hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) mit Prüfbericht vom 3. Februar 2021 vorgeprüft. Die öffentliche Bekanntmachung des kommunalen Richtplans, bzw. die öffentliche Auflage des Zonenplans und des Baureglements erfolgten vom 7. Januar bis 26. Januar 2022. Aufgrund von Einsprachen wurden Änderungen am Zonenplan vorgenommen. Diese Änderungen wurden vom 10. Juni bis 29. Juni 2022 erneut öffentlich aufgelegt. An der Urnenabstimmung vom 25. September 2022 stimmten die Stimmberechtigten dem Baureglement und dem Zonenplan zu. Der kommunale Richtplan wurde am 22. Dezember 2021 vom Gemeinderat erlassen.

Gegen den Zonenplan ging beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) ein Rekurs ein. Die Gemeinde hat daraufhin erneute Abklärungen vorgenommen und ist zum Schluss gekommen, dass die damaligen Überlegungen, die zur Ablehnung der Einsprache geführt haben, nicht zutreffen. Deshalb hat der Gemeinderat von Aadorf am 10. Mai 2023 eine geringfügige Änderung des Zonenplans nach § 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) beschlossen. Die Änderung wurde vom 2. Juni bis 21. Juni 2023 öffentlich aufgelegt. Mit der Genehmigung des angepassten Zonenplans durch das DBU wird der Rekurs gegenstandslos. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde.

Vorbemerkungen

Die rechtskräftigen kommunalen Planungsinstrumente der Gemeinde Aadorf stammen aus dem Jahre 2004 und wurden mit Entscheid Nr. 6 am 16. Januar 2004 vom DBU genehmigt. Die damalige Revision der Ortsplanung umfasste den Zonenplan, das Baureglement, den kommunalen Richtplan inkl. Erschliessungsprogramm sowie den Schutzplan Kulturobjekte.

§ 8 Abs. 3 PBG verpflichtet die Gemeinden, ihre Kommunalplanung (Richtplan und Rahmennutzungsplan) sowie, soweit erforderlich, Sondernutzungspläne periodisch und bei erheblich geänderten Verhältnissen zu überprüfen und gegebenenfalls 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 PBG 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.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens prüft das DBU nach § 5 Abs. 3 PBG 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. Die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision der Gemeinde Aadorf 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.

1. Richtplan

Der kommunale Richtplan umfasst die Teilrichtpläne Siedlung, Verkehr, Natur und Landschaft sowie Infrastruktur. Das Planungsinstrument besteht aus der Richtplankarte 1:5'000 und einem Richtplantext, welcher mit Koordinationsblättern die einzelnen Massnahmen aufzeigt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der kommunale Richtplan in einigen Bereichen nicht mit dem neuen Zonenplan übereinstimmt. So ist z.B. die Auszonung A1 in der Richtplankarte nicht berücksichtigt und noch als "Bauzone Öffentliche Gebiete" ausgewiesen. Gleiches gilt für die Auszonungen A2 und A4 sowie die Umzonungen U19, U20, U33.3 und U33.4. Diese Auflistung ist nur exemplarisch. Die Gemeinde wird gebeten, sämtliche Widersprüche im kommunalen Richtplan zum Zonenplan redaktionell zu bereinigen. In diesem Zusammenhang sind auch die nicht genehmigten Änderungen des Zonenplans zu berücksichtigen.

a) Siedlung

Die Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass ihre Ortsplanungen in Einklang stehen mit den Siedlungsgebietsvorgaben im KRP (vgl. Anhang A1) und müssen diese gegebenenfalls anpassen (Planungsauftrag 1.1 A, § 8 Abs. 4 PBG). Gemäss Anhang A1 beträgt der Anpassungsbedarf im Bereich der kommunalen Richtplangebiete für WMZ in der Gemeinde Aadorf +2.5 ha. Im rechtskräftigen kommunalen Richtplan der Gemeinde Aadorf sind derzeit 6.9 ha Richtplangebiete für WMZ ausgeschieden. Diese können daher auf 9.4 ha erweitert werden. Zudem können die Richtplangebietsflächen unter gewissen Voraussetzungen räumlich anders angeordnet werden (vgl. Festsetzung 1.1 C). Die Gemeinde Aadorf scheidet mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung 8.6 ha Richtplangebiete WMZ aus. Aufgrund der verschiedenen Umzonungsmassnahmen sei eine weitere Ausdehnung des Siedlungsgebietes gemäss Planungsbericht (S. 41) derzeit nicht zweckmässig. Die Vorgaben des KRP hinsichtlich Dimensionierung des Richtplangebiets können als erfüllt angesehen werden.

In Bezug auf die einzelnen WMZ-Richtplangebiete ist bereits jetzt darauf hinzuweisen, dass jene Richtplangebiete, welche zum heutigen Zeitpunkt über keine oder eine ungenügende ÖV-Erschliessung verfügen, bei einer allfälligen Einzonung im Rahmen einer späteren Zonenplanänderung die Vorgaben der Festsetzung 1.4 A des KRP erfüllen

müssen. Unter anderem muss die ÖV-Erschliessungsqualität des Areals mindestens der ÖV-Gütekategorie E (Kompakter Siedlungsraum, Kulturlandschaft) entsprechen, was bei den Richtplangebieten S3.2, S3.3, S3.4 und S3.6 nicht der Fall ist.

Mindestdichten

Gemäss dem KRP ist die Gemeinde Aadorf den Raumtypen "Kompakter Siedlungsraum" und "Kulturlandschaft" sowie den Dichtetypen "Kompakter Siedlungsraum: Regionale Zentren", "Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden" und "Kulturlandschaft" zugeteilt. Im Dichtetyp "Kompakter Siedlungsraum: Regionale Zentren" ist für den Zonenplanhorizont 2033 und den Richtplanhorizont 2040 in den WMZ eine minimale Raumnutzerdichte von 60 RN/ha zu erreichen. Die Gemeinde Aadorf verfügte im Jahr 2022 in diesem Dichtetyp über eine Raumnutzerdichte von 64 RN/ha und lag damit über der im KRP geforderten Mindestdichte. Im Dichtetyp "Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden" muss gemäss KRP eine Mindestdichte von 47 RN/ha erreicht werden. Mit 45 RN/ha lag die Gemeinde im Jahr 2022 geringfügig unter der geforderten Mindestdichte. Im Dichtetyp "Kulturlandschaft" wird gemäss KRP eine Mindestdichte von 32 RN/ha vorgegeben, die von der Gemeinde Aadorf 2022 mit 36 RN/ha erreicht wird.

Die Gemeinden haben im Rahmen ihrer Ortsplanungen aufzuzeigen, wie die Dichten gemäss Festsetzung 1.2 A KRP erreicht werden können (Planungsauftrag 1.2 A). Im kommunalen Richtplan weist die Gemeinde Aadorf Innenentwicklungsareale und Baulücken aus und definiert geeignete Massnahmen, um die Baulandreserven zu nutzen und die Raumnutzerdichte differenziert zu erhöhen. Zudem führt die Gemeinde im Rahmen der Zonenplanrevision diverse Aufzonungen durch. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde langfristig auch in Guntershausen (Dichtetyp: "Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden") die Mindestdichte von 47 RN/ha erreichen wird. Die Gemeinde wird gefordert sein, die Innenentwicklung stets im Auge zu behalten.

Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung

Die Gemeinden haben die Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen und deren spezifische Eigenschaften in ihren kommunalen Richtplänen auszuweisen. Sie haben zudem die Mobilisierung dieser Gebiete zu fördern, indem sie geeignete Massnahmen zur besseren Nutzung prüfen (Planungsauftrag 1.3 B). Die Gemeinde Aadorf hat sich unter anderem zum Ziel gesetzt, eine aktive Rolle einzunehmen, um die bestehende Bauzone optimal zu nutzen (Bauberatung, Lenkung der Innenentwicklung). Die Gemeinde Aadorf führt im Richtplantext unter der Massnahme Nr. S1 eine Übersicht mit den einzelnen Innenentwicklungsarealen auf, wobei die detaillierte Beschreibung der Eigenschaften und Strategien der jeweiligen Innenentwicklungsareale im Planungsbericht erfolgt. Aus kantonalen Sicht kann damit auch der Planungsauftrag 1.3 B als erfüllt erachtet werden.

Grundsätzlich zielen die geplanten Massnahmen in die richtige Richtung und weisen durchaus Potential auf. Allerdings wird im Zusammenhang mit den vorgesehenen Aufwertungsmassnahmen und der Siedlungsentwicklung nach innen die Sicherstellung der Bauqualität – aber auch der Frei- und Grünraumqualität – immer zentraler. Übergeordnete Gestaltungen von öffentlichen Räumen wie beispielsweise Ortsränder, Strassen- und Platzräume sind im Gesamtkontext einer Gemeinde sehr wichtig. Es empfiehlt sich daher eine konstante Zusammenarbeit mit qualifizierten Fachpersonen aus dem Bereich der Architektur, aber auch der Landschaftsarchitektur und die Beiziehung eines entsprechend ausgewiesenen Fachgremiums (Ortsbildkommission, Baukollegium etc.).

2. Zonenplan

Gemäss Anhang A1 des KRP besteht in der Gemeinde Aadorf kein Anpassungsbedarf im Bereich der WMZ (Bauzonen). Die WMZ im Umfang von 197.8 ha müssen nicht reduziert werden.

Ein Bedarf für zusätzliche WMZ durch Ein- oder Umzonung kann gemäss Richtplankapitel „1.4 Ein- und Umzonungen“ dann geltend gemacht werden, wenn die gemeindespezifische Auslastung einer Gemeinde grösser ist als 100 Prozent (Festsetzung 1.4 A Bst. a). Die gemeindespezifische Auslastung vergleicht dabei die erwartete Raumnutzerzahl einer Gemeinde mit der vorhandenen Kapazität in den WMZ (15-Jahreshorizont). Die Gemeinde Aadorf verfügt gemäss den im Rahmen der Raum+-Nacherhebung 2022 aktualisierten Auslastungsberechnungen derzeit in den WMZ und bezogen auf den Zonenplanhorizont 2037 über eine gemeindespezifische Auslastung von 102 Prozent. Sie kann daher einen Bedarf für zusätzliche WMZ durch Ein- oder Umzonungen ausweisen.

a) Zonenplanänderungen

Zu den einzelnen Zonenplanänderungen sind folgende Anmerkungen und Vorbehalte anzubringen:

Einzonung Nr. E 5.1:

Im Gebiet Teewang soll eine Fläche von 25'925 m² in die Wohnzone W4 eingezont werden. Bei der Einzonung handelt es sich um eine Verlagerung der bestehenden WMZ aus dem Gebiet Guggenbühl/Waldau (W2-B), welches mangels Verfügbarkeit ausgezont wird. Das Gebiet Teewang liegt vollständig innerhalb von Fruchtfolgefläche (FFF). Am 9. November 2022 hat der Grosse Rat die Teilrevision des kantonalen Richtplans 2020/2021 genehmigt. Herzstück dieser Teilrevision ist eine neue Fruchtfolgeflächen-Kompensationsregelung im Richtplankapitel "2.2 Landwirtschaftsgebiete". Die neue Kompensationsregelung trat mit der Genehmigung des Richtplankapitels durch den Grossen Rat in Kraft. Gemäss den allgemeinen Grundsätzen über das anwendbare Recht werden Planungsgeschäfte und Strassenbauprojekte, deren öffentliche Auflage

am 9. November 2022 bereits gestartet wurde, noch nach den alten Richtplanbestimmungen (Stand: Juni 2017) beurteilt. Die mit der Einzonung E 5.1 beanspruchten FFF (25'925 m²) müssen folglich nicht kompensiert werden.

Gleichzeitig bedarf die Beanspruchung von FFF einer umfassenden Interessenabwägung. Gemäss Art. 30 Abs. 1^{bis} der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) dürfen FFF nur eingezont werden, wenn sichergestellt wird, dass die beanspruchte Fläche nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt wird und ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann. Den vorliegenden Planungsunterlagen liegt die Interessenabwägung "Erweiterung der Wohn- und Arbeitszone Teewang" bei. Die Abhandlung der unterschiedlichen Interessen ist aus kantonaler Sicht nachvollziehbar. Durch die Einzonung in die W4 sowie der Überlagerung mit einer Gestaltungsplanpflicht wird eine optimale Nutzung der Fläche sowie eine gute Eingliederung der Bauten sichergestellt. Die Gemeinde prüfte insgesamt 11 Standorte, wobei das Gebiet Teewang als beste Standortalternative hervorgegangen ist. Durch die Einzonung im Gebiet Teewang kann die Gemeinde einen grossen Teil des benötigten Bauzonenbedarfs decken. Die Beanspruchung der FFF kann akzeptiert werden.

Bei Einzonungen in WMZ müssen zudem die Vorgaben der Festsetzung 1.4 A des KRP erfüllt sein. Unter anderem muss die ÖV-Erschliessungsqualität des Areals mindestens der ÖV-Güteklasse E (Kompakter Siedlungsraum) entsprechen. Obwohl die ÖV-Erschliessung des Gebietes Teewang diese Anforderung knapp nicht erfüllt, liegt das Gebiet dennoch in günstiger Lage zum Bahnhof Aadorf, der in einer Gehdistanz von ca. 700 m liegt. Vom Bahnhof Aadorf verkehren die Züge in Richtung Winterthur und Wil sowie der Bus in Richtung Frauenfeld. Das Gebiet ist bereits dreiseitig von Bauzonen umgeben. Eine optimale Nutzung der Fläche ist durch die Einzonung in die W4 und die Überlagerung mit einer Gestaltungsplanpflicht gewährleistet. Die Einzonung kann deshalb genehmigt werden, die Gemeinde muss aber zwingend eine direkte Verbindung zum Bahnhof für den Langsamverkehr sicherstellen.

Einzonung Nr. E6:

Im Gebiet Kilberg in Ettenhausen soll als Kompensation für die ausgezonten Flächen Guggenbühl/Waldau eine Fläche von 9'065 m² in die Wohnzone W2a eingezont werden. Bei Einzonungen in WMZ müssen die Vorgaben der Festsetzung 1.4 A des KRP erfüllt sein. Unter anderem muss die ÖV-Erschliessungsqualität des Areals mindestens der ÖV-Güteklasse E (Kompakter Siedlungsraum) entsprechen. Diese Anforderung wird vorliegend nicht erfüllt, da das Gebiet ausserhalb des ÖV-Erschliessungssperimeters liegt.

Der Bahnhof Aadorf befindet sich in einer Gehdistanz von ca. 1.1 km (via Matt-hofstrasse), die Bushaltestelle Elggerstrasse in einer Gehdistanz von ca. 600 m. Zudem

liegt das Gebiet Kilberg etwas erhöht. Es ist zu bedenken, dass diese Distanzen insbesondere für ältere oder körperlich eingeschränkte Personen sowie für Menschen ohne eigenes Fahrzeug eine Belastung darstellen können. Eine schlechte ÖV-Anbindung führt zu einer erhöhten Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr. Die Gemeinde Aadorf hat daher den Nachweis zu erbringen, wie die erforderliche ÖV-Erschliessungsqualität sichergestellt werden kann. Dieser Nachweis wird mit den vorliegenden Planungsunterlagen noch nicht erbracht. Die Gemeinde Aadorf befindet sich jedoch in Abklärungen mit der Abteilung Öffentlicher Verkehr des Departements für Inneres und Volkswirtschaft bezüglich einer Änderung der Linienführung der Buslinie 80.834 zwischen Frauenfeld und Ettenhausen sowie einer zusätzlichen Haltestelle. Mit dieser Änderung könnte die erforderliche ÖV-Erschliessungsqualität im Gebiet Kilberg erreicht werden. Aus diesem Grund wird die Genehmigung hinsichtlich der Einzonung Nr. E6 bis zum Vorliegen eines Nachweises der erforderlichen ÖV-Erschliessungsqualität, längstens jedoch bis Ende 2023, sistiert.

Umzonung Nr. U29:

Die Gemeinde Aadorf verfügt über sechs Ortsbilder, welche gemäss kantonalem Richtplan (KRP) als wertvoll eingestuft sind: Aadorf Kirchbezirk, Aawangen Dorf, Burg / Hüslenen, Tänikon mit Umgebung, Weiern und Wittenwil Dorfkern. Gemäss KRP sind diese Ortsbilder in Erscheinung, Substanz und Struktur zu schützen, zu pflegen und zu gestalten. Eingriffe in die bestehende Bausubstanz sind nach strengem Massstab zu beurteilen. Allfällige ergänzende Neubauten haben sich in die Struktur einzufügen (Planungsgrundsatz 1.10 A KRP).

Die Parzellen Nrn. 62, 734 und 1438 sind im kommunalen Richtplan als Flächen mit Innenentwicklungspotential beziehungsweise Baulücken ausgewiesen. Auf Antrag des Kantons wurden die Parzellen zwecks Qualitätssicherung der beabsichtigten Neubebauung mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Auf dem zur Vorprüfung eingereichten Zonenplan waren die drei Parzellen noch der Dorfzone D2 zugewiesen. Im Rahmen der Überlagerung der betroffenen Parzellen mit einer Gestaltungsplanpflicht wurde offenbar auch eine Aufzonung vorgenommen. Die Parzellen sind neuerdings der Dorfzone D3 zugewiesen.

Aus kantonaler Sicht ist eine Aufzonung der Parzellen Nr. 734 und 1438 unbedenklich, da in diesem Bereich bereits ein Gebäude mit mehr als zwei Geschossen existiert (Hinweisinventar: wertvolles Objekt, Assekuranznummer 01/1-0448) und die beiden Parzellen sich in der zweiten Baureihe befinden. Hingegen wird die Aufzonung der Parzelle Nr. 62 als kritisch eingeschätzt. Die Bebauung entlang der Unterdorfstrasse verfügt grösstenteils nur über zwei Vollgeschosse. Eine Ausnahme bildet das gemäss Hinweisinventar wertvolle Objekt mit der Assekuranznummer 01/1-0445, welches etwas zurückversetzt vom Strassenverlauf in der zweiten Baureihe liegt und das Ortsbild in diesem

Bereich prägt. Eine dreistöckige Bebauung auf der Parzelle Nr. 62 würde aufgrund der Lage direkt an der Strasse das Ortsbild und die bestehende historische Bebauung dominieren. Ein zweigeschossiges Gebäude auf der Parzelle Nr. 62 fügt sich hingegen in die zweistöckige Bebauung entlang der Unterdorfstrasse ein und beeinträchtigt das Objekt mit der Assekuranznummer 01/1-0445 in seiner Wirkung und Bedeutung für das Ortsbild bedeutend weniger. Aus den genannten Gründen kann die Aufzonung der Parzelle Nr. 62 nicht genehmigt werden. Aufgrund der Nichtgenehmigung verbleibt die Parzelle Nr. 62 in der Dorfzone D2.

Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist ein Abweichen von der Regelbauweise zulässig, wenn dadurch eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird (vgl. § 24 Abs. 2 PBG). Eine dreigeschossige Bebauung der Parzelle Nr. 62 ist somit nicht gänzlich ausgeschlossen, wenn im Gestaltungsplan nachgewiesen werden kann, dass sie sich gut in die bestehende historische Bebauung einfügt und dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird.

Umzonungen U35, U37 und U38

Bei all diesen Umzonungen handelt es sich um Zuweisungen von an den Dorfbach angrenzenden Flächen zur Freihaltezone. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich dabei zum Teil um Vorplätze oder Hauszufahrten handelt, die nicht dem Zonenzweck einer Freihaltezone entsprechen. Da in der Vorprüfung keine Vorbehalte angebracht wurden und die bestehenden Anlagen Bestandesgarantie haben, werden die Umzonungen dennoch genehmigt.

Umzonung Wald – Abbauzone

Das Kiesabbaugebiet im Bereich Eggholz/Hagenbucherloch soll erweitert werden. Zu diesem Zweck sollen im Rahmen der Ortsplanungsrevision Teilflächen der Parzelle Nr. 2273 der Abbauzone zugewiesen werden. Konkret betrifft dies die Waldfläche "Eggholz" westlich der bestehenden Abbauzone bis zur Kantonsgrenze sowie die Landwirtschaftszone im südlichen Teil der Parzelle. Für die Zuweisung von Wald zur Abbauzone ist eine Rodungsbewilligung erforderlich. Diese wird koordiniert mit dem Entscheid über die Ortsplanungsrevision erteilt.

Mit der Zonenplanänderung sollen die Voraussetzungen für den neuen Gestaltungsplan Eggholz/Hagenbucherloch sowie für die Abbaubewilligung im Gebiet Eggholz geschaffen werden. Der Gestaltungsplan Eggholz/Hagenbucherloch liegt dem Kanton Thurgau ebenfalls zur Genehmigung vor. Im Rahmen der zweiten Vorprüfung des Gestaltungsplanes wurde von kantonaler Seite zunächst gefordert, dass im Wald nördlich der Koordinaten 2'709'850 / 1'263'850 auf einen Abbau verzichtet wird. Mittlerweile steht fest, dass für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen künftigen Kiesabbau im Kanton Zürich keine Genehmigung in Aussicht gestellt wird. Daher kann mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass der unmittelbar

westlich an den Gestaltungsplanperimeter angrenzende Wald im Kanton Zürich für mindestens 15 Jahre nicht gerodet wird. Damit bleibt ein grosser Teil des Landlebensraumes der Amphibien bestehen. Die Abteilung Natur und Landschaft und die Gemeinde Aadorf haben sich deshalb darauf geeinigt, dass nur auf den Abbau und die damit verbundene Rodung im Bereich der Rodungsetappe R8 (gemäss Vorprüfungsunterlagen) verzichtet werden muss. Die Abteilung Natur und Landschaft hat dies am 14. März 2023 in einem Nachtrag zur zweiten Vorprüfung festgehalten, welcher der Gemeinde und der Kieswerk Aawangen AG zugestellt wurde.

Im zur Genehmigung eingereichten Gestaltungsplan Eggholz/Hagenbucherloch wurde der entsprechende Bereich aus dem Gestaltungsplanperimeter ausgenommen. Da die öffentliche Auflage und die Urnenabstimmung zum Zonenplan der Gemeinde Aadorf bereits im Jahr 2022 stattgefunden haben, ist der entsprechende Bereich im zur Genehmigung eingereichten Zonenplan noch als Abbauzone ausgewiesen. Da im fraglichen Bereich weder ein Abbau noch eine Rodung erfolgen darf, ist eine Zuweisung zur Abbauzone nicht zulässig und wird nicht genehmigt. Die Fläche bleibt somit Wald im Rechtssinn. Die Nichtgenehmigung erfolgt in Absprache mit der Gemeinde Aadorf. Im Zonenplan wird die Fläche mit einem Nichtgenehmigungsvermerk versehen.

b) Kleinsiedlungen

Am 14. September 2022 hat der Grosse Rat die Richtplanänderung „Kleinsiedlungen“ genehmigt. Diese ist somit rechtskräftig und verbindlich für alle Thurgauer Behörden. Gemäss Planungsauftrag 1.9 A des KRP (Anhang A8) müssen die beiden Kleinsiedlungen Huzenwil (K2) und Ittishausen (K3) einer Zone nach Art. 16/17 RPG (Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone) zugewiesen werden. Beide Kleinsiedlungen sind zurzeit der Weilerzone (Wz) zugeordnet und werden mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung weder der Landwirtschafts-, noch der Landschaftsschutzzone zugewiesen. Der Planungsauftrag 1.9 A ist damit noch nicht erfüllt. Gestützt auf den Planungsauftrag 1.9 A hat die Gemeinde Aadorf die genannten Kleinsiedlungen innert 5 Jahren, d.h. bis am 14. September 2027, den in Anhang A8 aufgeführten Zonentypen zuzuweisen. Da die Genehmigung des vorliegenden Zonenplans im Bereich der Kleinsiedlungen Huzenwil (K2) und Ittishausen (K3) nur unter Vorbehalt erfolgt, werden diese Kleinsiedlungen im Zonenplan mit einem Hinweisvermerk versehen.

c) Mehrwertabgabe

Einige Zonenplanänderungen unterliegen der Mehrwertabgabepflicht gemäss § 63 PBG. Eine Übersicht der mehrwertabgabepflichtigen Änderungen liegt dem Planungsbericht indes nicht bei. Die Gemeinde Aadorf wird eingeladen, sämtliche mehrwertabgabepflichtigen Änderungen nach Inkraftsetzung des Zonenplans innert 14 Tagen der kantonalen Steuerverwaltung zu melden. Dafür ist das offizielle Formular der Steuerverwaltung zu verwenden.

d) Verkehrsflächen

Im Zonenplan wird zwischen Strassen resp. Bahnflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzone unterschieden. Sie sind in der Legende unter "Informationsinhalt" aufgelistet. Die generelle Prüfung zeigt, dass die erfolgten Zuweisungen der Verkehrsflächen nicht überall sachgerecht sind. So grenzt beispielsweise die Strassenparzelle Nr. 463 im westlichen Abschnitt beidseitig an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und ist daher den Strassen innerhalb Bauzone zuzuweisen. Die Strassenparzelle Nr. 450 ist vollständig den Strassen innerhalb Bauzone zugewiesen, obwohl sie teilweise beidseitig nur an Nicht-Bauzonen grenzt. Die Gemeinde Aadorf wird gebeten, die Zuteilung der Verkehrsflächen zu überprüfen und insbesondere an den genannten Strassenabschnitten redaktionelle Anpassungen vorzunehmen.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Strassenflächen in den Kleinsiedlungen Huzenwil (K2) und Ittishausen (K3) den Strassenflächen ausserhalb Bauzone zuzuweisen sind, wenn die genannten Kleinsiedlungen gestützt auf Planungsauftrag 1.9 A KRP den in Anhang A8 KRP aufgeführten Zonentypen (Nichtbauzonen) zugewiesen werden.

3. Baureglement

Das neue Baureglement basiert auf dem Musterbaureglement der Region Ober- und Mittellthurgau sowie dem Musterbaureglement der Region Frauenfeld. Von diesen wird vereinzelt abgewichen. Mit der vorliegenden Revision wird den Anforderungen gemäss § 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.

Zu einzelnen Bestimmungen sind folgende Hinweise anzubringen:

Art. 19 (Naturschutzzonen / Naturschutzzonen im Wald)

Die "Naturschutzzone im Wald" ist in der Legende des Zonenplans unter den Schutzzonen aufgeführt. Schutzzonen gehören grundsätzlich zu den Grundnutzungszonen. Innerhalb des Waldes können jedoch keine Grundnutzungszonen ausgeschieden werden, ohne dass der Wald im Rechtssinn aufgehoben wird. Das Ausscheiden einer Grundnutzungszone würde also eine Rodungsbewilligung voraussetzen (Art. 12 des Waldgesetzes (WaG; SR 921)). Daher sollte die Gemeinde bei der nächsten Überarbeitung des Zonenplans die "Naturschutzzone im Wald" nicht als Grundnutzungszone, sondern als überlagernde (Schutz-)Zone ausscheiden. Dies auch im Hinblick darauf, dass "Naturschutzzonen im Wald" in den digitalen Geodaten praxisgemäss als überlagernde Zonen darzustellen sind. Diese Anpassung würde dann auch die Einführung einer gesonderten Baureglementsbestimmung für eine überlagernde "Naturschutzzonen im Wald" benötigen. Hierzu ist auf die Musterbestimmung für eine überlagernde "Naturschutzzonen im

Wald" zu verweisen, die das Forstamt und das ARE in Abstimmung mit dem Rechtsdienst des DBU erarbeitet haben.

Art. 20 Abbauzonen

Die Gemeinde wird aufgefordert, die Bestimmung im Sinne einer redaktionellen Anpassung mit "PBV" zu ergänzen, damit klar ist, auf welches Gesetz bzw. welche Verordnung verwiesen wird.

5. Weitere Themen

a) Agglomerationsprogramm

Der Kanton hat bei Planungen der Gemeinden zu prüfen, ob sie mit den Festsetzungen im Agglomerationsprogramm vereinbar sind (Planungsauftrag 0.5 B). Mit Beschluss vom 21. April 2021 hat der Gemeinderat der politischen Gemeinde Aadorf dem Agglomerationsprogramm Wil 4. Generation zugestimmt. Mit dem Beschluss hat der Gemeinderat entschieden, die gemeindespezifischen Massnahmen mit der geltenden Rahmennutzungsplanung in Übereinstimmung zu bringen oder im Rahmen einer künftigen Überarbeitung mit zu berücksichtigen. Der Beschluss des Gemeinderates erfolgte nach dem Erhalt des Prüfberichts des ARE vom 3. Februar 2021 zur Vorprüfung, jedoch vor dem Einreichen der Ortsplanungsrevision zu Genehmigung.

Sechs Massnahmen des Agglomerationsprogramms Wil 4. Generation betreffen explizit die Gemeinde Aadorf. Das Agglomerationsprogramm Wil ist als übergeordnete Planungsgrundlage im Planungsbericht zur Ortsplanungsrevision Aadorf nicht erwähnt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Abstimmung von Siedlung und Verkehr im Sinne des Agglomerationsprogramms, wie sie in den Berichten und Massnahmen des Agglomerationsprogramms Wil 4. Generation erfolgt ist, im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht oder allenfalls nur teilweise erfolgt ist.

Die Massnahmen des Agglomerationsprogramms Wil 4. Generation "S10 Entwicklung ländlicher Gemeinden", "S12 Lokalklima", "L 3.1 Umsetzung Zukunftsbild Landschaft", "L4 Biodiversität im Siedlungsraum" und "MIV 5.5 Umsetzung Parkraummanagement" sind spätestens im Rahmen der nächsten Anpassung der Kommunalplanung zu berücksichtigen. Jedoch bieten die Richtplanmassnahmen "V1 Aufwertung Strassenräume, Betriebs- und Gestaltungskonzept", "V2 Langsamverkehr und Öffentlicher Verkehr", "L1 Vernetzung" und "L4 Landschaft / Landschaftsentwicklungskonzept" in der Umsetzung die Chance, wichtige Anliegen der erwähnten Agglomerationsmassnahmen bei der Umsetzung bereits einzubeziehen.

b) Generelle Entwässerungsplanung

Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Aadorf beinhaltet verschiedene Ein-, Aus- und Umzonungen. Auch ist vorgesehen, Landwirtschaftszonen in die Bauzone zu überfüh-

13/13

ren, welche in die derzeit laufende Überarbeitung der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) Eingang gefunden haben. Einige der derzeitigen Landwirtschaftszonen sind abwassertechnisch nicht erschlossen. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei der Einzonung die Zuständigkeit für die Abwasserentsorgung an die Gemeinde übergeht.

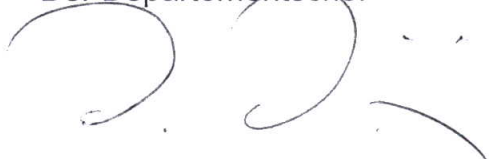
c) Störfallvorsorge

Es kommen diverse Gebiete im Konsultationsbereich der Störfallverordnung (StFV; SR 814.012) zu liegen. Dies gilt zum Beispiel für die Innenentwicklungsareale Nrn. 9 und 15 gemäss Planungsbericht. In den Konsultationsbereichen sind grosse Menschenansammlungen soweit als möglich zu vermeiden und auf die Planung sensibler Objekte ist zu verzichten.

Schlussbemerkung

Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden mehrheitlich berücksichtigt. Die Revision der Ortsplanung erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG mit wenigen Ausnahmen und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef


Dominik Diezi



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:

20. SEP. 2023