

Frauenfeld, 23. April 2024

Entscheid Nr.0033

BOA/PG Nr. 2023.07-008

Politische Gemeinde Wigoltingen Revision Ortsplanung

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

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Wigoltingen am 13. März 2023 beschlossene Richtplan „Siedlung, Verkehr, Landschaft“ wird mit nachstehenden Hinweisvermerken genehmigt:
 - 1.1. Die Ausgangslage „Dorf- und Weilergebiete“ in den Kleinsiedlungen Häusern Ost (K344) und Hof (K342) wird mit einem Hinweisvermerk versehen. Das Resultat des unter 2.1 formulierten Auftrags muss auch im Richtplan bei einer nächsten Überarbeitung korrekt abgebildet werden.
 - 1.2. Die Ausgangslage am nördlichen Dorfrand von Gehrau wird mit einem Hinweisvermerk versehen. Die Nichtgenehmigung der Verlagerung von Dorf- und Landwirtschaftszone unter 2.2 ist im Richtplan bei einer nächsten Überarbeitung zu berücksichtigen.
 - 1.3. Die Ausgangslage „Arbeitsgebiet“ im „Mösli“ wird mit einem Hinweisvermerk versehen. Die Nichtgenehmigung der Einzonung unter 2.3 ist im Richtplan bei einer nächsten Überarbeitung zu berücksichtigen.
 - 1.4. Die Ausgangslage „Landwirtschaftsgebiet mit besonderen Nutzungen“ wird mit einem Hinweisvermerk versehen. Die Nichtgenehmigung der Zonenabgrenzung unter 2.4 ist im Richtplan bei einer nächsten Überarbeitung zu berücksichtigen.
 - 1.5. Der Tabelleneintrag „Biodiversitätsförderflächen Vernetzung“ wird mit einem Hinweisvermerk versehen.
 - 1.6. Das Massnahmenblatt Nr. L3 (Ackerterrassen) wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

2/14

2. Der von der Gemeindeversammlung am 20. Juni 2023 beschlossene Zonenplan wird mit folgenden Ausnahmen und Aufträgen genehmigt:
 - 2.1. Die Weilerzone der Kleinsiedlung Hof (K342) und die Dorfzone der Kleinsiedlung Häusern Ost (K344) werden nicht genehmigt. Die Politische Gemeinde Wigoltingen wird beauftragt, die Kleinsiedlungen gestützt auf Planungsauftrag 1.9 A KRP den im Anhang A8 KRP aufgeführten Zonentypen zuzuweisen.
 - 2.2. Die Verlagerung von Dorf- und Landwirtschaftszone auf Parzelle Nr. 1089, Gehrau, wird nicht genehmigt. Die betroffenen Flächen sind einer geeigneten Zone zuzuweisen
 - 2.3. Die Einzonungen „Mösli“ (E4.1 und E4.2) werden nicht genehmigt. Die Fläche ist einer geeigneten Nichtbauzone zuzuweisen.
 - 2.4. Die Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau (LwbN Pf) auf Parzelle Nr. 1007 wird im vorliegenden Umfang nicht genehmigt. Sie ist auf den bebauten Teil zu reduzieren und der Rest der Parzelle einer geeigneten Nichtbauzone zuzuweisen.

Die Politische Gemeinde Wigoltingen wird beauftragt, innert 14 Tagen ab Inkraftsetzung des Zonenplans sämtliche mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen der kantonalen Steuerverwaltung zu melden. Dazu ist das offizielle Meldeformular der Steuerverwaltung zu verwenden.
3. Das von der Gemeindeversammlung Wigoltingen am 20. Juni 2023 beschlossene Baureglement (BauR) wird mit folgenden Ausnahmen und Aufträgen genehmigt:
 - 3.1. Die Bezeichnung „Weilerzone“ (an diversen Stellen im BauR) und die damit verbundenen Regelungen in Art. 4 (Zoneneinteilung), Art. 5 (Masstabelle), Art. 8 (Weilerzonen Wz) werden nicht genehmigt.
 - 3.2. Artikel 13 Absatz 4 BauR (Golfplatzzone) wird nicht genehmigt.
 - 3.3. Artikel 14 Absatz 2 BauR (Spezialbauzone Schloss Altenklingen) wird nicht genehmigt. Die Politische Gemeinde Wigoltingen wird beauftragt, diesen Absatz im Sinne der Erwägungen bis zum 31. Dezember 2024 anzupassen.
 - 3.4. Artikel 22 Absatz 2 BauR (Ortsbildschutzzone) wird nicht genehmigt. Die Politische Gemeinde Wigoltingen wird beauftragt, diesen Absatz im Sinne der Erwägungen bis zum 31. Dezember 2024 anzupassen.

3.5. Die Politische Gemeinde Wigoltingen wird beauftragt, Artikel 23 BauR (Umgebungsschutzzone) im Sinne der Erwägungen bis zum 31. Dezember 2024 zu ergänzen.

4. Mitteilung an:

- Gemeinderat Wigoltingen, Oberdorfstrasse 15, 8556 Wigoltingen, unter Beilage der Dossiers zur Ortsplanungsrevision, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
- BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
- Amt für Archäologie
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umwelt
- Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Forstamt
- Hochbauamt
- Jagd- und Fischereiverwaltung
- Landwirtschaftsamt
- Steuerverwaltung
- Tiefbauamt
- Amt für Raumentwicklung (3), unter Beilage eines Dossiers zur Ortsplanungsrevision, mit Vermerken sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Zustellung vom 11. Juli 2023 ersucht die Politische Gemeinde Wigoltingen um Genehmigung der revidierten Ortsplanung. Diese besteht aus dem Richtplan „Siedlung, Verkehr, Landschaft“, dem Zonenplan und dem Baureglement. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Gegen die Ortsplanungsrevision gingen beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) mehrere Rekurse ein. Diese werden in separaten Verfahren behandelt.
2. Die bisherige kommunale Planung stammt aus dem Jahr 2001 (genehmigt mit DBU Entscheid Nr. 81 vom 19.7.2002). Seither wurden lediglich verschiedene kleinere Anpassungen am Zonenplan vorgenommen.
Die Gemeinden sind nach § 8 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) verpflichtet, 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 sind seit 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 2014 überarbeiteten Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) wurde der kantonale Richtplan (KRP) des Kantons Thurgau teilrevidiert. Somit liegen offensichtlich erheblich geänderte Verhältnisse vor. Darüber hinaus dürften sich auch die kommunalen Bedürfnisse und Zielsetzungen sowie die tatsächlichen Gegebenheiten in der Gemeinde seit der letzten Planung verändert haben. Die gesamthafte Revision der Ortsplanung ist daher angezeigt.

Im Genehmigungsverfahren prüft das Departement für Bau und Umwelt (DBU) generell, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig und zweckmässig sind und der übergeordneten Planung entsprechen (§ 5 Abs. 3 PBG). Dabei wird das Planungsermessen der Gemeinde berücksichtigt (Art. 2 Abs. 3 RPG).

Die Planungsvorlage wurde mit Bericht vom 12. Juli 2022 und einem ergänzenden Schreiben vom 16. September 2022 durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft. Im Wesentlichen hielt das ARE darin fest, dass gestützt auf die fundierten Grundlagen eine vertiefte Auseinandersetzung mit Chancen und Herausforderungen der Innenentwicklung und den wertvollen Ortsbildern angezeigt ist. Im Weiteren wies das ARE darauf hin, dass die Gemeinde Wigoltingen aufgrund der vorhandenen Reserven keinen Bedarf für zusätzliche Bauzonen geltend machen und somit grundsätzlich keine Flächen einzonen kann. Um die Entwicklung an geeigneten, zentralen Lagen zu fördern, regte das ARE an, Verlagerungen von Bauzonenflächen zu prüfen. Da die Gemeinde beabsichtigte, die Schutzobjekte aus dem Zonenplan in einen Sondernutzungsplan zu übertragen, wies das ARE darauf hin, dass die Planungen miteinander koordiniert werden müssen. Ebenso zeigte sich Koordinationsbedarf in den Bereichen Wasserversorgung/-entsorgung und Naturgefahren. Zum Baureglement hatte das ARE zahlreiche Bemerkungen rechtlicher und inhaltlicher Natur. Schliesslich wies das ARE auf den Überprüfungsauftrag betreffend Kleinsiedlungen hin.

Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden bis auf einige Ausnahmen hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet.

3. Mit dem Richtplan „Siedlung, Verkehr, Landschaft“ werden raumwirksame Massnahmen und Fragestellungen aufeinander abgestimmt und behördenverbindlich geregelt. Er besteht aus der Richtplankarte 1:5'000 und dem Richtplantext.

Eine zentrale Aufgabe der Raumplanung ist die sachgerechte Dimensionierung des

Siedlungsgebiets (Bauzonen und Richtplangebiete), eine zweckmässige räumliche Zuordnung der verschiedenen Nutzungen und die Koordination raumwirksamer Tätigkeiten.

Die Gemeinde Wigoltingen verfügt aktuell über kein Richtplangebiet für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen). Auch im überarbeiteten Richtplan wird an dieser Ausgangslage festgehalten. Dies ist sachgerecht. Die rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen sind auch für den Richtplanhorizont bis 2040 ausreichend dimensioniert.

Kleinsiedlungen

Wie nachfolgend unter Ziffer 4 dargelegt, können die Dorfzone im Ortsteil Häusern und die Weilerzone im Ortsteil Hof nicht genehmigt werden. Sie müssen einer sachgerechten Zone zugewiesen werden. Die Zuweisung zu „Dorf- und Weilergebieten“ im Richtplan ist dann nicht mehr zutreffend. Die neue Ausgangslage ist bei einer nächsten Revision des kommunalen Richtplans zu berücksichtigen. Diese beiden Ortsteile werden daher mit einem Hinweisvermerk versehen.

Dorfgebiete

Die flächengleiche Verlagerung von Dorf- und Landwirtschaftszone auf Parzelle Nr. 1089, am nördlichen Dorfrand von Gehrau kann nicht genehmigt werden (vgl. nachfolgende Ziffer 4). Bei einer nächsten Revision des kommunalen Richtplans ist die korrekte Abgrenzung des Bau- und Nichtbaugebiets zu berücksichtigen. Das Gebiet wird daher mit einem Hinweisvermerk versehen.

Arbeitsgebiete

Die Erweiterung der Arbeitszone 'Mösli' kann nicht genehmigt werden (vgl. nachfolgende Ziffer 4). Bei einer nächsten Revision des kommunalen Richtplans ist die reduzierte Ausdehnung des Arbeitsgebiets zu berücksichtigen. Das Gebiet wird daher mit einem Hinweisvermerk versehen.

Landwirtschaftsgebiete mit besonderen Nutzungen

Die Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen auf Parzelle Nr. 1007 kann in vorliegender Dimension nicht genehmigt werden (vgl. nachfolgende Ziffer 4). Bei einer nächsten Revision des kommunalen Richtplans ist die reduzierte Ausdehnung der Speziallandwirtschaftszone zu berücksichtigen. Das Gebiet wird daher mit einem Hinweisvermerk versehen.

Dichtevorgabe und Siedlungsentwicklung nach innen

Der KRP unterscheidet je nach räumlich-funktionaler Ausgangslage unterschiedliche Raumtypen und formuliert entsprechend differenzierte Anforderungen und Zielsetzungen. Der Hauptsiedlungsbereich Wigoltingen gehört zusammen mit dem Gebiet „Hasli“ zum Typ „kompakter Siedlungsraum – übrige Gemeinden“. Die übrigen

Ortsteile sind dem Typen „Kulturlandschaft“ zugeordnet. Je nach Typ sind unterschiedliche Dichtevorgaben zu erfüllen: Wigoltingen weist gemäss aktuellen Daten aus dem Jahr 2022 in den Bauzonen insgesamt eine Dichte von 38 Raumnutzern (Wohnbevölkerung und Beschäftigte) pro Hektare aus. Im Bereich „kompakter Siedlungsraum“ wurde eine Ziffer von 48 und in der „Kulturlandschaft“ eine Ziffer von 25 ermittelt. Damit sind die Anforderungen des KRP lediglich im „kompakten Siedlungsraum“ erfüllt (vgl. Festsetzung 1.2 A KRP). Der KRP sieht als Minimalvorgabe eine Dichte von 47 im „kompakten Siedlungsraum“ und eine Dichte von 32 in der „Kulturlandschaft“ vor. Diesem Umstand kann mit einer gewissen Gelassenheit begegnet werden, zumal der Fokus bei der Innenentwicklung auf dem Hauptsiedlungsgebiet („kompakter Siedlungsraum“) liegt. Bei den übrigen Siedlungen handelt es sich um kleinere Ortsteile, deren Dichte sich aufgrund der geringen Anzahl Raumnutzer relativ schnell ändern kann.

Diese Ausgangslage zeigt aber auch, dass die Gemeinde sich künftig stets damit auseinandersetzen muss, wie sie die Siedlungsentwicklung nach innen weiter vorantreiben kann (Planungsauftrag 1.3 B KRP). Die Kapazitäten hierfür sind vorhanden – beträgt doch die Auslastung der WMZ-Zonen im Zeithorizont bis 2037 lediglich 90 %. Flächenansprüche für Wohnen und Arbeiten sind daher auch längerfristig durch innere Entwicklungspotenziale und durch bauliche Erneuerung im Innern des bebauten Gebiets zu decken. Die Massnahmen S1 und S3 im kommunalen Richtplan sind, wie bereits im Vorprüfungsbericht erwähnt, nach wie vor auf hoher Flugebene und erscheinen wenig griffig. Die Gemeinde möchte eine aktive Rolle einnehmen (vgl. Massnahme S1). Welches sind die Massnahmen dazu? Wie und wann wird die Gemeinde aktiv. Auf welche Grundlagen kann sie sich stützen? Für den Ortsteil Hasli hat die Gemeinde hierzu beispielhafte Grundlagen geschaffen. Sie zeigen, dass sich die Gemeinde in diesem Gebiet vertieft und differenziert mit der Situation, möglichen Weiterentwicklungen und konkreten Fragestellungen auseinandergesetzt hat. Dies würdigen wir. Wir regen aber dringend an, auch für weitere Ortsteile losgelöst von konkreten Vorhaben, sich mit den vorhandenen Qualitäten und künftigen Visionen zur Weiterentwicklung auseinanderzusetzen. Es sind engagierte Anstrengungen zur Sicherstellung einer angemessenen Wohn- und Lebensqualität erforderlich. Aber auch in nutzungsmässiger Hinsicht ermuntern wir, mit Bewohnern und Gewerbe gemeinsame Vorstellungen zu entwickeln. Beispielhaft verweisen wir auf folgende Fragestellungen.

- Wie kann der Dorfkern belebt werden? Wie können erwünschte Entwicklungen gefördert oder unerwünschte Prozesse unterbunden werden (z. B. Tankstellen-shops und Verkaufsflächen an der Peripherie)?
- Wie können identitätsstiftende Räume bewahrt oder gefördert werden?
- Wie können nutzbare öffentliche Freiräume sichergestellt werden?
- Zunehmende Alterung der Gesellschaft, das Bevölkerungswachstum und sich verändernde Gewohnheiten beeinflussen auch die Siedlungsentwicklung. Wie können Quartiere nachhaltig entwickelt werden (sozialer Zusammenhalt, hohe

Lebensqualität, finanzierbare Infrastruktur, kurze Wege etc.)?

- Wie kann nachhaltigere Mobilität gefördert werden?
- Wie können Herausforderungen durch den Klimawandel begegnet werden?

Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung entsteht nicht durch Reglemente, sondern nur, wenn sich verschiedene Akteure dafür einsetzen. Die gute Zusammenarbeit zwischen Privaten und der öffentlichen Hand über verschiedene Stufen hinweg sehen wir als eine wichtige Voraussetzung. Die öffentliche Hand muss diesen Prozess jedoch proaktiv planen und die Bevölkerung miteinbeziehen.

Landschaft

In der Richtplankarte werden „Biodiversitätsförderflächen Vernetzung“ als Ausgangslage dargestellt. Eine Zielsetzung ist offenbar damit nicht verbunden. Wir weisen darauf hin, dass Landwirte für Biodiversitätsförderflächen (BFF) eine gesetzlich vorgeschriebene Mindestverpflichtungsdauer haben. Nach Ablauf dieser Frist kann es Änderungen in Lage, Form und Typ der BFF geben, womit die Ausgangslage im Richtplan dann nicht mehr korrekt ist. Der Legendeneintrag wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

Im Weiteren sind bestehende Ackerterrassen in der Richtplankarte eingetragen. Im Koordinationsblatt hat sich hierzu ein Fehler eingeschlichen: Es gibt keine im KRP eingetragenen Ackerterrassen. Ein allfälliger Schutz besonders wertvoller Geländeformen ist, wie unter den Massnahmen korrekt angegeben, in der kommunalen Schutzplanung zu prüfen. Das Massnahmenblatt Nr. L3 wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

4. Die Gemeinde Wigoltingen hat den **Zonenplan** gesamthaft überprüft und öffentlich aufgelegt. Er wurde zum einen auf die Zonenbezeichnungen nach neuem Planungs- und Baugesetz angepasst. Zum anderen wurden Anpassungen aufgrund aktueller Bedürfnisse vorgenommen, die Gefahrenzonen grundeigentümerverbindlich ausgeschieden und die aktuellen Grundlagen der amtlichen Vermessung berücksichtigt.

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Nutzungszonen und deren Abgrenzung sind mehrheitlich sachgerecht und auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt. Stellenweise werden Anpassungen an Gegebenheiten wie beispielsweise Parzellengrenzen oder Strassen vorgenommen.

Die Dimensionierung der Bauzonen beurteilen wir nach Vorgabe des Planungsauftrags 1.1 A KRP. Das Baugebiet von Wigoltingen kann insgesamt als sachgerecht dimensioniert bezeichnet werden. Die Reduktion des Baugebiets um rund 3.3 ha gründet hauptsächlich auf der Auszonung der bisherigen Arbeitszone für Gewächshäuser in eine Landwirtschaftszone für besondere Nutzung im Ortsteil Dangwang. Durch die Umwidmung der Spezialbauzone „Mösl“ in eine spezielle Arbeitszone ver-

mindern sich die Spezialbauzonen um 1.5 ha. Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen) und die öffentlichen Zonen bleiben praktisch unverändert. Hinsichtlich Dimensionierung sieht der KRP für die verschiedenen Bauzontypen unterschiedliche Anforderungen vor.

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

Angesichts der tiefen Auslastung der Bauzonen ist der Spielraum für Neueinzonungen gering. Ein Bedarf für zusätzliche WMZ-Zonen durch Ein- oder Umzonung kann nur geltend gemacht werden, sofern die gemeindespezifische Auslastung grösser als 100 % ist (Festsetzung 1.4 A lit. a KRP). Die Auslastung vergleicht die im Zonenplanhorizont der nächsten 15 Jahre erwartete Anzahl Raumnutzer in der Gemeinde mit den vorhandenen Kapazitäten in den WMZ-Zonen. Die Gemeinde Wiggoltingen verfügt derzeit über eine Auslastung von 90 %. Sie kann daher keinen Bedarf für zusätzliche WMZ-Zonen ausweisen, muss aber auch nicht auszonieren. Einzonungen an einem Ort müssen mit Auszonungen andernorts kompensiert werden. Die Dimensionierungsvorgaben aus dem KRP sind vorliegend erfüllt (vgl. Anhang A1 KRP).

Erwähnenswert ist die Einzonung E6 in Wagerswil. Sie wird nur teilweise kompensiert (A5) und in den Unterlagen nicht näher begründet. Nachträgliche Abklärungen haben indes ergeben, dass die Liegenschaft seit 2005 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und somit in der Landwirtschaftszone nicht mehr zonenkonform ist. Der Wohnteil soll daher der Dorfzone zugewiesen werden. Direkt an die Bauzone angrenzende, kleine Einzonungen in WMZ sind bei nachträglich zonenfremd gewordenen Bauten ausnahmsweise möglich (Festsetzung 1.4 B KRP).

Die flächengleiche Verlagerung (E1, A1) von der Dorf- und Landwirtschaftszone auf Parzelle Nr. 1089, Gehrau, kann nicht genehmigt werden. Die Einzonung beansprucht 225 m² Fruchtfolgefläche (FFF), die im Sachplan des Bundes verzeichnet ist. Werden durch Einzonungen FFF beansprucht, sind sie zu kompensieren. Dies kann möglicherweise durch die Auszonung A1 gewährleistet werden. Allerdings fehlt in den Unterlagen der Nachweis eines bodenkundlichen Gutachtens, ob es sich bei der ausgezonten Fläche um Boden mit FFF-Qualität handelt. Aus planerischer Sicht ist gegen die flächengleiche Verlagerung grundsätzlich nichts einzuwenden. Falls dereinst der geforderte Nachweis erbracht werden kann, erachten wir die Anpassung als genehmigungsfähig. Darüber hinaus muss mit einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde sichergestellt werden, dass der Grundeigentümer bereit ist, die erhaltenen „FFF-Rechte“ der Gemeinde abzutreten.

Kleinsiedlungen

Der Bundesrat stellte die geltenden Zonenbestimmungen in Thurgauer Kleinsiedlungen in Frage und gab dem Kanton Thurgau im Jahr 2018 den Auftrag, die Ausgangslage in den Weilern und Kleinsiedlungen zu überprüfen und die Kleinsiedlungen einer bundesrechtskonformen Nutzungszone zuzuweisen. Je nach Grösse, Funktion und historischem Gehalt kommen eine Bauzone (vgl. Art. 15 RPG), eine Erhaltungszone (vgl. Art. 33 RPV) oder eine Landwirtschafts-/Landschaftsschutzzone in Frage. Der Kanton Thurgau hat die Grundlagen zur Überprüfung sämtlicher Kleinsiedlungen mittlerweile geschaffen. Die Anforderungen zur Umsetzung des Bundeauftrags hat der Kanton im Richtplan definiert. Sowohl der Grosse Rat (am 14.9.2022) wie auch der Bundesrat (am 23.2.2023) genehmigten das Richtplankapitel 1.9 „Kleinsiedlungen“. Die Richtplaninhalte sind damit behördenverbindlich. Die öffentliche Auflage des überarbeiteten Zonenplans der Gemeinde Wigoltingen erfolgte im März 2023. Damit hätte die Gemeinde als Planungsbehörde den Planungsauftrag 1.9 A und Anhang A 8 im KRP zwingend berücksichtigen müssen. Zonen, die im Widerspruch dazu stehen, können daher nicht genehmigt werden. Die Gemeinde Wigoltingen wies die Ortsteile Illhart Unterdorf (K345) und Lamperswil (K346) neu sachgerecht einer Dorfzone zu, belies aber den Ortsteil Häusern Ost (K344) unverändert in der Dorfzone und den Ortsteil Hof (K342) in der Weilerzone. Gegen ersteres ist nichts einzuwenden. Die Zonierung in Häusern Ost und in Hof kann hingegen nicht genehmigt werden. Häusern Ost ist entweder einer Erhaltungszone oder einer Landwirtschafts-/Landschaftsschutzzone zuzuweisen. Für Hof kommt lediglich eine Landwirtschafts-/Landschaftsschutzzone in Frage. Die Gemeinde Wigoltingen erhält einen Auftrag: Sie muss dem Planungsauftrag 1.9 A KRP nachkommen und die genannten Kleinsiedlungen Häusern Ost (K344) und Hof (K342) den im Anhang A8 KRP aufgeführten Zonentypen zuweisen.

Arbeitszonen

Für eine Betriebserweiterung der Batrag sollen westlich des bestehenden Firmengeländes rund 3'700 m² von der Landschaftsschutzzone in eine Arbeitszone eingezont werden. Hierfür werden rund 3'600 m² Fruchtfolgefläche (FFF) beansprucht, die im Sachplan des Bundes verzeichnet sind.

Einzonungen für Betriebserweiterungen setzen Folgendes voraus:

- Es muss ein Vorprojekt vorliegen, das eine flächensparende Lösung aufzeigt.
- Es muss nachgewiesen werden, dass in der engeren Umgebung des Betriebsstandorts keine Alternativen zur Verfügung stehen.
- Die erforderliche Fläche muss kleiner sein als 2'000 m² oder darf 30 % der bestehenden Fläche nicht übersteigen.
- Sollen FFF eingezont werden, sind die öffentlichen Interessen darzulegen und Alternativen zu prüfen. Die beanspruchten FFF müssen kompensiert werden.

10/14

Vorliegend müssen rund 3'600 m² FFF kompensiert werden. Eine Kompensation erfolgt in erster Priorität durch eine Auszonung von Böden mit FFF-Qualität andernorts, durch Aufwertung oder Rekultivierung von Böden ohne FFF-Qualität oder durch eine Neuerhebung von Böden mit FFF-Qualität.

Zwar wird eine Fläche von gut 2'000 m² am nördlichen und westlichen Rand ausgezont. Ein Nachweis, dass es sich um dabei um Böden mit FFF-Qualität handelt, fehlt in den Unterlagen. Da es sich überwiegend um Flächen im Böschungsbereich einer ehemaligen Grube handelt, erfüllen diese die FFF-Kriterien höchstwahrscheinlich nicht. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass für eine mögliche Kompensation zwei Standorte zur Verfügung stehen (Parzellen Nrn. 166 in Wäldi und 2228 in Wigoltingen). Inwiefern diese zur Kompensation herangezogen werden sollen, lässt sich aus den Unterlagen jedoch nicht ableiten. Für eine Aufwertung der genannten Flächen müsste ein bewilligungsfähiges FFF-Kompensationsprojekt (Bauprojekt) mit einem bodenkundlichen Gutachten gemäss Vorgaben des Amts für Umwelt vorliegen. Sofern es sich um Böden handelt, die bereits die Kriterien von FFF erfüllen, aber nicht im Sachplan verzeichnet sind, müsste ein bodenkundliches Gutachten vorliegen, das die entsprechende Qualität nachweist. Darüber hinaus muss mit einer vertraglichen Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde sichergestellt werden, dass die Grundeigentümer einerseits einem Aufwertungs- oder Rekultivierungsprojekt zustimmen und andererseits bereit sind, die erhaltenen „FFF-Rechte“ der Gemeinde abzutreten.

Da die nötigen Nachweise nicht erbracht sind, diese aber seit der Teilrevision des KRP 2020/21 (genehmigt vom Grossen Rat am 9.11.2022) zwingend erforderlich sind, kann die Einzonung nicht genehmigt werden. Aus raumplanerischer Sicht haben wir gegen das Vorhaben im Grundsatz nichts einzuwenden.

Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau

Mit der Gesamtrevision des Zonenplans hat die Gemeinde den Pflanzenbaubetrieb bei Dangwang einer Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau zugewiesen. Im bisherigen Zonenplan lagen die Flächen in einer Zone für Gewächshäuser (Bestandteil der Bauzonen). Die vorgenommene Umzonung ist sachgerecht. In einer speziellen Landwirtschaftszone nach Art. 16a Abs. 3 RPG ist die Herstellung eines Landwirtschaftsprodukts unabhängig von der Produktionsmethode (bodenunabhängig, überdacht) möglich. Die Grenzen der inneren Aufstockung müssen dabei nicht beachtet werden (Art. 36 und 37 der Raumplanungsverordnung [RPV; SR 700.1]).

Bereits im Vorprüfungsbericht haben wir aber die Dimensionierung der erforderlichen Fläche in Frage gestellt. Die gesetzlichen Vorgaben erlauben kein Ausscheiden von Speziallandwirtschaftszonen auf Vorrat. Denn auch in der (bodenunabhängigen) Landbewirtschaftung gilt das Konzentrationsprinzip und ein haushälterischer Umgang mit dem Boden. Während die Flächen auf den Parzellen Nrn. 1041 und

1052 mit Glashäusern bebaut sind, blieb die bisher ebenfalls der Zone für Gewächshäuser zugewiesene Fläche auf Parzelle Nr. 1007 seit der letzten Ortsplanungsrevision vor über 20 Jahren stets unbebaut. Offensichtlich ist der Bedarf für diese Fläche nicht gegeben. Das dortige Wohnhaus und die Scheune bestehen bereits seit langem. Der unmittelbare Bedarf für weitere Flächen der Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen wird in den Unterlagen nicht erbracht. Die Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen ist auf Parzelle Nr. 1007 auf die bebaute Fläche und die bewilligten Anlagen im Baugesuch Nr. 2021.08-235 zu reduzieren. Sollte dereinst konkreter und unmittelbarer Bedarf für weitere Flächen in dieser Speziallandwirtschaftszone bestehen und auch nachgewiesen werden können, so kann die Umzonung auch unabhängig von einer Ortsplanungsrevision vorgenommen werden. Den Standort erachten wir grundsätzlich als zweckmässig. Der Bedarf ist aber mit einem konkreten Vorprojekt und robusten betriebswirtschaftlichen Zahlen und Aussagen zu belegen.

Mehrwertabgabe

Die Gemeindebehörde hat der Steuerverwaltung den Zeitpunkt der Rechtskraft sämtlicher mehrwertabgabepflichtiger Zonenanpassungen bis spätestens 14 Tage nach Inkraftsetzung des Zonenplans zukommen zu lassen (§ 47 PBV). Zu diesem Zweck ist das entsprechende Meldeformular auf der Webseite der Steuerverwaltung zu verwenden (siehe Formular-Download Grundsteuern). Meldepflichtig sind sämtliche Einzonungen sowie Umzonungen aus öffentlichen Zonen zu übrigen Bauzonen.

5. Das neue **Baureglement** wurde gemäss Planungsbericht auf dem bisherigen aufgebaut und an die gültige Gesetzgebung und Rechtsprechung angepasst. 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. Im Wesentlichen enthält das revidierte Baureglement, abgestimmt auf die einzelnen Nutzungszonen, die im Sinne von § 18 PBG erforderlichen Regelungen.

Weilerzone

Die Bestimmungen zur Weilerzone in Art. 8 haben keine Funktion mehr, da die als solche ausgeschiedenen Flächen nicht genehmigt werden. Die Bestimmungen sind zu entfernen, bzw. durch die neu gewählte Zone zu ersetzen. Bis dahin gelten die Bestimmungen der Kleinsiedlungsverordnung (KSV; RB 700.3). Darüber hinaus sind sämtliche Bestimmungen anzupassen, die den Begriff „Weilerzone“ enthalten: Art. 4 (Zoneneinteilung), Art. 5 (Masstabelle), Art. 8 (Weilerzonen Wz) und die zusätzlichen Gestaltungsvorschriften für Dorf- und Weilerzonen.

Golfplatzzone

Artikel 13 Absatz 4 BauR ist nicht genehmigungsfähig. Die Pflicht zur Schliessung

einer Anlage (in Krisenzeiten) ist keine Bauvorschrift und kann daher nicht im Baureglement statuiert werden (§ 18 PBG). Im Übrigen wird die Landesversorgung in Krisenzeiten durch die Bundesgesetzgebung und die kantonalen Ausführungsbestimmungen abschliessend geregelt.

Spezialbauzone Schloss Altenklingen (SPA)

Das Ortsbild des Schlosses Altenklingen ist aufgrund seiner architekturhistorischen Qualitäten und seiner ausgeprägten Lagequalitäten in seiner Substanz und Beschaffenheit zu erhalten (vgl. Ortsbildbeschreibung des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz; ISOS). Eine reguläre Bauzone im Sinn von Art. 15 RPG ist unter diesen Voraussetzungen ausgeschlossen. Sie gefährdet den uneingeschränkten Erhalt der Schlossanlage von nationaler Bedeutung. Die Gemeinde betont die Absicht, die Gebäude vor Ort sinnvoll nutzen und unterhalten zu können. Auch sie schliesst eigentliche Neubautätigkeit aus. Dennoch weist sie die Spezialbauzone Schloss Altenklingen (Art. 14 BauR) den regulären Bauzonen zu. Gemäss Art. 14 Abs. 2 BauR sind sodann (neue) Bauten und bauliche Veränderungen zulässig. Dies widerspricht den Vorgaben des ISOS wie auch dem formulierten Zonenzweck: Die Spezialbauzone Altenklingen dient der Erhaltung und Pflege der kulturhistorisch wertvollen Schlossanlage, ihrer Anexbauten und der Umgebung (Abs. 1).

Art. 14 Abs. 2 BauR wird daher nicht genehmigt. Die Gemeinde wird beauftragt, diesen Absatz bis zum 31. Dezember 2024 zu überarbeiten.

Im Weiteren beauftragen wir die Gemeinde, in diesem Zusammenhang die Abgrenzung dieser Zone zu überprüfen. Es ist nicht zweckmässig, grosse, z. T. landwirtschaftlich genutzte Flächen der Zone zuzuweisen. Bestehende Bauten und Anlagen geniessen auch in der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone Bestandesgarantie. Für den örtlichen Landwirtschaftsbetrieb können die betrieblich notwendigen Bauten und Anlagen gar zonenkonform bewilligt werden. Entsprechendes stellen wir innerhalb der Schlosszone in Frage. Im Vordergrund steht also bei dieser Schlosszone der Erhalt der Schlossanlage. Wir empfehlen eine Abgrenzung analog den Kriterien zu den neu eingeführten Erhaltungszonen nach Art. 18 RPG. Wir verweisen hierzu auf unser Merkblatt „Grundsätze für die zweckmässige Abgrenzung von Erhaltungszonen“ auf unserer Homepage (raumentwicklung.tg.ch).

Erholungszone

Was mit Artikel 20 bezweckt wird, erschliesst sich nicht ohne Weiteres. Was ist die zulässige Nutzung? Wir stellen klar, dass sämtliche Bauten und Anlagen untersagt sind. Diese Aussage stützt auch der Planungsbericht. Insofern haben wir keine Vorbehalte.

Ortsbildschutzzone

Die Gemeinde Wigoltingen verfügt über fünf Ortsbilder, welche im kantonalen Richtplan (KRP) als wertvoll oder besonders wertvoll bezeichnet sind. Die besonders wertvollen Ortsbilder von Altenklingen und Engwang sind von nationaler Bedeutung. Der KRP verlangt, dass die wertvollen Ortsbilder in Erscheinung, Substanz und Struktur zu schützen, zu pflegen und zu gestalten sind. Eingriffe in die bestehende

13/14

Bausubstanz sind nach strengem Massstab zu beurteilen. Allfällige ergänzende Neubauten haben sich in die Struktur einzufügen (Planungsgrundsatz 1.10 A KRP). Zudem verlangt das Bundesrecht, dass das ISOS nicht nur in der Richtplanung, sondern auch in der diese umsetzenden Nutzungsplanung berücksichtigt werden muss (Art. 11 VISOS, SR 451.12).

Den historisch wertvollen Ortskern von Engwang von nationaler Bedeutung hat die Gemeinde der Dorfzone zugewiesen und mit einer Ortsbildschutzzone (Art. 22 BauR) überlagert. Dies ist sachgerecht. Jedoch können die Bestimmungen der Ortsbildschutzzone die Erhaltung der wertvollen Substanz nicht gewährleisten. Beispielsweise muss gemäss Art. 22 BauR die bestehende Substanz nur bei „baulichen[n] Erneuerung[en]“ und nicht bei allen „baulichen Massnahmen“ möglichst geschont werden.

Art. 22 Abs. 2 BauR wird daher nicht genehmigt. Die Gemeinde wird beauftragt, den Absatz bis zum 31. Dezember 2024 anzupassen. Für die Formulierung von geeigneten Schutzbestimmungen steht das Amt für Denkmalpflege gerne zur Verfügung.

Umgebungsschutzzone

Die Umgebung von wertvollen Ortsbildern kann mit Umgebungsschutzzonen vor Beeinträchtigung geschützt werden. Die Gemeinde Wigoltingen umgab die Orte Altenklingen, Egelshofen, Engwang, Hof, Illhart, Joppenhaus, Uetwilen und Wagerswilen mit einer Umgebungsschutzzone (Art. 23 BauR). Dies ist sachgerecht. Jedoch enthält der Artikel lediglich Zweckbestimmungen und keine Schutzbestimmungen. Der Artikel ist bis zum 31. Dezember 2024 mit Vorschriften betreffend Freihaltung und Einpassung allfälliger Bauten zu ergänzen. Ebenfalls steht das Amt für Denkmalpflege gerne beratend zur Seite.

Übergangsbestimmungen zum Schutzplan

Mit Blick auf Artikel 47 Absatz 2 BauR (Aufhebung bisheriges Baureglement und bisheriger Zonenplan) halten wir ausdrücklich fest, dass die Vorschriften betreffend Kultur- und Naturobjekte bis zur Inkraftsetzung eines Schutzplans anwendbar bleiben (Art. 48 Abs. 3 BauR).

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG mehrheitlich und wird mit einzelnen Nichtgenehmigungen, Hinweisvermerken und Aufträgen genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef

Dominik Diezi



14/14

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:

23. APR. 2024