

Frauenfeld, 28. November 2022

Entscheid Nr. 53
BOA/PG Nr. 2021.06-011

Politische Gemeinde Salenstein
Revision Ortsplanung

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der am 10. Februar 2021 vom Gemeinderat Salenstein beschlossene Richtplan wird mit folgender Ausnahme, mit Hinweisvermerk und unter Ergänzungsanweisung genehmigt:
 - 1.1 Die in der Richtplankarte aufgeführte Massnahme "Parkzone: zu Freihaltegebiet zuweisen" wird nicht genehmigt.
 - 1.2 Die Massnahme "V1 Betriebs- und Gestaltungskonzept Hauptstrassen" kann nicht als Zwischenergebnis genehmigt werden. Sie wird mit einem Hinweisvermerk versehen.
 - 1.3 Die Gemeinde Salenstein wird angewiesen, die Grundwasserschutzzonen im Richtplan bis zum 31. Dezember 2023 einzutragen.
2. Der am 2. Juni 2021 an der Gemeindeversammlung Salenstein beschlossene Zonenplan wird mit folgenden Ausnahmen und unter Ergänzungsanweisungen genehmigt:
 - 2.1 Die Umzonung von der Parkzone in die Freihaltezone von Teilen der Parzellen Nr. 922 (Eugensberg), Nr. 9 (Luisenberg), Nr. 140 (Arenenberg) mit einer Fläche von insgesamt 149'416 m² wird nicht genehmigt. Die Gemeinde Salenstein wird angewiesen, das betroffene Gebiet bis zum 31. Dezember 2023 sachgerechten Zonen zuzuweisen.
 - 2.2 Diejenigen Anteile der Bau-, Landschaftsschutz- und Naturschutzzonen, welche innerhalb des Hochwasserprofils bzw. im Oberflächengewässer (Bodensee) liegen, werden nicht genehmigt. Das hiervon stark betroffene Naturschutzgebiet Almäänd ist bis zum 31. Dezember 2023 in geeigneter Form grundeigentümergebunden zu schützen.

- 2.3 Die Einzonung (2'491 m²) auf Parzelle Nr. 928 von der Landwirtschaftszone bzw. Landschaftsschutzzone in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird nicht genehmigt.
- 2.4 Die überlagerte Gestaltungsplanpflicht auf Parzelle Nr. 233 wird in vorliegender Dimension nicht genehmigt. Die Gemeinde Salenstein wird angewiesen, die sachgerechte Dimensionierung der Gestaltungsplanpflicht zu überprüfen und bis zum 31. Dezember 2023 zu bereinigen.
- 2.5 Die Genehmigung der Spezialbauzone Sandegg steht unter dem Vorbehalt, dass die Gemeinde Salenstein gestützt auf Planungsauftrag 1.9 A des kantonalen Richtplans die Kleinsiedlung Sandegg bis am 14. September 2027 einer Zone nach Art. 16 oder Art. 17 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) gemäss Anhang A8 KRP zuweist und das Baureglement entsprechend anpasst. Die Kleinsiedlung Sandegg wird mit einem Hinweisvermerk versehen.
- 2.6 Die Gemeinde Salenstein wird angewiesen, die Naturschutzgebiete im Wald oder im Gewässer bis zum 31. Dezember 2023 in Absprache mit der Abteilung Natur und Landschaft des Amts für Raumentwicklung grundeigentümerverbindlich durch Ausscheiden von überlagernden Naturschutzzonen zu schützen.
- 2.7 Die Gemeinde Salenstein wird angewiesen, die Strassen mit Erschliessungsfunktion am Siedlungsrand bis zum 31. Dezember 2023 dem Baugebiet zuzuweisen.
3. Das am 2. Juni 2021 an der Gemeindeversammlung Salenstein beschlossene Baureglement wird mit folgenden Vorbehalten und unter Ergänzungsanweisungen genehmigt:
- 3.1 Die Gemeinde Salenstein wird angewiesen, Art. 4 und Art. 13 bis zum 31. Dezember 2023 auf die neue Situation (Nichtgenehmigung Freihaltezone) anzupassen.
- 3.2 Im Rahmen der unter Ziffer 2.5 aufgeführten Zonenanpassung der Kleinsiedlung Sandegg ist die "Spezialbauzone Sandegg" bis am 14. September 2027 aus dem Baureglement zu entfernen.
4. Mitteilung an:
- Gemeinde Salenstein, unter Beilage mehrerer Dossiers zur Revision Ortsplanung, mit den notwendigen Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs-, und Hinweisvermerken sowie Ergänzungsanweisungen (chargé)
 - bhateam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Grundbuchamt Kreuzlingen, Bachstrasse 11, 8280 Kreuzlingen
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege

3/15

- Amt für Umwelt
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Forstamt
- Hochbauamt
- Kantonale Steuerverwaltung
- Tiefbauamt (2)
- Landwirtschaftsamt
- Amt für Raumentwicklung (3), unter Beilage eines Dossiers der Gesamtrevision der Kommunalplanung mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken sowie Ergänzungsanweisungen und der übrigen Akten.

Erwägungen

Mit Schreiben vom 23. Juni 2021 ersucht die Gemeinde Salenstein um Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung - bestehend aus kommunalem Richtplan, Zonenplan und Baureglement. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen die Revision der Ortsplanung gingen beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) verschiedene Rekurse ein. Die Planungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 22. Oktober 2018 vorgeprüft.

Ausgangslage

Die rechtskräftigen kommunalen Planungsinstrumente stammen aus dem Jahre 1998 (kommunaler Richtplan; RRB Nr. 968 vom 1. Dezember 1998) und 2005 (Zonenplan, Baureglement, Schutzplan und Richtplan Schutzobjekte; RRB Nr. 65 vom 14. Juli 2005).

§ 8 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) verpflichtet die Gemeinden, ihre Kommunalplanung (Richtplan und Rahmennutzungsplan) und 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. Somit liegen offensichtlich erheblich geänderte Verhältnisse vor, welche es erfordern, die Kommunalplanung gesamtheitlich zu überprüfen.

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

1 Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan umfasst die Themen Siedlung, Verkehr und Landschaft und stimmt sie aufeinander ab. Das Planungsinstrument besteht aus der Richtplankarte 1:5'000 und dem Richtplantext, der in Koordinationsblättern die behördenverbindlichen Massnahmen enthält.

Eine zentrale Aufgabe der Raumplanung ist die sachgerechte Dimensionierung des Siedlungsgebiets und eine zweckmässige räumliche Zuordnung der verschiedenen Nutzungen (vgl. Art. 1 RPG).

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

Sowohl im rechtskräftigen als auch im zur Genehmigung vorliegenden kommunalen Richtplan der Gemeinde Salenstein sind keine Richtplangebiete für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen) ausgeschieden. Die rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen sind so gross dimensioniert, dass sie auch den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 25 Jahre (Richtplanhorizont) abzudecken vermögen. Der Verzicht auf die Ausweisung von WMZ-Richtplangebiet ist sachgerecht und stimmt mit den Vorgaben des kantonalen Richtplans (KRP) überein (Planungsauftrag 1.1A, Anhang A1 KRP).

Richtplangebiet für öffentliche Nutzung

Die Gemeinde Salenstein weist zwei kommunale Richtplangebiete für die Erweiterung der öffentlichen Nutzungen aus. Zum einen für die Erweiterung des bestehenden Werkhofs: Ziel ist es, für die Entsorgung, die Feuerwehr und den Unterhalt gute Rahmenbedingungen zu schaffen. Für das geplante Vorhaben besteht bereits eine Machbarkeitsstudie.

Ein weiteres kommunales Richtplangebiet für öffentliche Zonen ist östlich des Bahnhofs Mannenbach vorgesehen. Dort soll das P+R-Angebot erhöht werden. Im Bereich beider kommunaler Richtplangebiete sind in der vorliegenden Ortsplanungsrevision bereits entsprechende Einzonungen in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vorgesehen. Grundsätzlich werden im kommunalen Richtplan der räumliche Koordinationsbedarf und Entwicklungsabsichten ausgewiesen. Konkrete unmittelbare Einzonungsbegehren sind aus der Zonenplanung ersichtlich. Gegen die Erweiterung des P+R-Angebots am Bahnhof ist nichts einzuwenden.

Die Erweiterung des Werkhofs steht indes im Widerspruch zum kantonalen Richtplan. Das Richtplangebiet verletzt die im Kantonalen Richtplan enthaltene Siedlungsbegrenzungslinie. Die Massnahme S2 ist denn auch erst als Zwischenergebnis eingestuft. Die raumwirksamen Tätigkeiten sind noch nicht hinreichend aufeinander abgestimmt. Zu allfällig entgegenstehenden Interessen bzw. der fehlenden Interessenabwägung äussern wir uns im Abschnitt zum Zonenplan (Kapitel 2.3).

Dichtevorgabe und Siedlungsentwicklung nach innen

Die Gemeinde Salenstein ist gemäss KRP vollumfänglich dem Raumtyp „Kulturlandschaft“ und dem gleichnamigen Dichtetyp zugeteilt. Im Dichtetyp „Kulturlandschaft“ ist für den Zonenplanhorizont 2033 und den Richtplanhorizont 2043 in den WMZ-Zonen eine minimale Raumnutzerdichte von 32 Raumnutzern pro ha (RN/ha) zu erreichen. Im Jahr 2018 verfügte die Gemeinde über eine Raumnutzerdichte von 30 RN/ha und lag damit unter der im KRP geforderten Mindestdichte. Im Rahmen der Ortsplanungsrevisi-

sion hat die Gemeinde aufzuzeigen, wie die Dichte gemäss Festsetzung 1.2 A KRP erreicht werden kann. Im Richtplan sind die geeigneten Verdichtungs- und Entwicklungsgebiete ausgewiesen und entsprechende Massnahmen zur Aktivierung des Potenzials definiert. Der Planungsauftrag 1.3 B KRP ist erfüllt.

Uferplanung

Die Gemeinde Salenstein liegt im Bereich der Uferplanung "Untersee und Rhein". Die Ziele und Massnahmen der Uferplanung werden im kommunalen Richtplan im Koordinationsblatt L1 aufgeführt. Die geplanten Massnahmen des kommunalen Richtplans stehen in Einklang mit der genannten Uferplanung.

In den folgenden Unterkapiteln sind die Vorbehalte und Aufträge zur Anpassung des Richtplans aufgeführt und begründet.

1.1 Nichtgenehmigung Freihaltegebiet

Die in der Richtplankarte aufgeführte Massnahme "Parkzone: zu Freihaltegebiet zuweisen" wird nicht genehmigt. Davon betroffen sind ausschliesslich die unter Kapitel 2.1 erwähnten, nicht genehmigten Gebiete. Ihre Zonenzuweisung muss angepasst werden.

1.2 Hinweisvermerk zum Betriebs- und Gestaltungskonzept Hauptstrassen

Wir begrüssen es, dass sich die Gemeinde mit dem Strassenraum auseinandersetzt. Dieser ist von grosser ortsbaulicher Relevanz und bildet einen wesentlichen Bestandteil des öffentlichen Raums. Die Massnahme "V1 Betriebs- und Gestaltungskonzept Hauptstrassen" kann jedoch nicht als Zwischenergebnis definiert werden. Das Vorgehen wurde noch nicht mit dem kantonalen Tiefbauamt besprochen und es wurden keine Anträge eingereicht. Diese Massnahme kann deshalb nur als Vororientierung genehmigt werden. Sie wird daher mit einem Hinweisvermerk versehen.

1.3 Auftrag: Ergänzung Grundwasserschutzzonen

Der Bereich Grundwasser wird in der Ortsplanung nicht thematisiert. Sauberes und gesundes Trinkwasser ist jedoch ein überaus wertvolles öffentliches Gut, das es gemäss Gewässerschutzgesetzgebung mit planerischen Massnahmen zu schützen gilt, um Konflikte mit anderen raumrelevanten Vorhaben zu verhindern. Bei einer Ortsplanungsrevision geht es um die gesamthafte planerische Abstimmung raumrelevanter Tätigkeiten. Gemäss Art. 46 Abs.1 der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) sind die nach der Verordnung notwendigen Planungen bei der Erstellung von Richt- und Nutzungsplanungen zu berücksichtigen. Richt-, Zonenplan und Gewässerschutzzonen können sich gegenseitig beeinflussen.

Um die geforderte räumliche Koordination gemäss Art. 46 Abs. 1bis GSchV sicherzustellen, sind der Bestand der Grund- und Quellwasserfassungen zu überprüfen und die Grundwasserschutzzonen im Richtplan einzutragen. Im Weiteren sind die noch nicht öffentlich-rechtlich ausgeschiedenen Grundwasserschutzzonen im Richtplantext als Zwischenergebnis aufzuführen.

Weiteres

Im Weiteren empfehlen wir, die folgenden Ungereimtheiten zwischen Richtplankarte und Richtplantext redaktionell anzupassen:

- Im Erschliessungsprogramm (Richtplan Siedlung Nr. S3) ist von den Gebieten «EP1» und «EP2» die Rede. Im Plan ist jedoch ein weiteres Gebiet «EP4» beschriftet (beim Innenentwicklungsgebiet Oberfruthwilen).
- Zur Richtplanmassnahme V1 «Betriebs- und Gestaltungskonzept der Hauptstrasse» ist im Text von den Ortszentren Mannenbach, Salenstein und Fruthwilen die Rede. In der Richtplankarte sind jedoch nur die Ortszentren von Mannenbach und Fruthwilen entsprechend bezeichnet.
- Der Bereich Uferplanung ist in der Richtplankarte fälschlicherweise mit L4 statt L1 bezeichnet.
- In der Richtplanmassnahme V4 «Parkraumkonzept» wird auf die Richtplanmassnahmen S2.3 und S2.4 verwiesen, diese sind jedoch weder in der Richtplankarte noch unter der Richtplanmassnahme S2 erwähnt.
- Zur schraffierten Fläche südlich von Eggishof fehlt der entsprechende Legendeneintrag.

2 Zonenplan

Die Gemeinde 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 auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt und genehmigungsfähig dimensioniert. Stellenweise werden Anpassungen an Gegebenheiten wie beispielsweise Parzellengrenze, Strasse oder Bach vorgenommen. Andernorts besteht jedoch eine Diskrepanz zwischen Zonenplan und baulicher Realität. Beispielhaft erwähnt seien

die Parzellen Nrn. 190, 653, 662 663 und 818. Entsprechend ist die Gemeinde im Rahmen ihrer baupolizeilichen Pflichten gefordert, die Situation vor Ort zu überprüfen und zu bereinigen.

Die nicht genehmigten Teile des Zonenplans und die Aufträge zu deren Bereinigung sind in den Unterkapiteln 2.1 – 2.5 aufgeführt.

Im revidierten Zonenplan bleibt die Grösse der WMZ-Zonen praktisch unverändert (vgl. Planungsbericht, Kapitel 4.8). Jedoch wird zusätzlicher Bedarf für öffentliche Zonen geltend gemacht.

Nachfolgend aufgeführt sind die mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen. Unabhängig von dieser Übersicht hat die Gemeindebehörde gemäss § 47 PBV der Steuerverwaltung den Zeitpunkt der Rechtskraft dieser Zuweisungen spätestens 14 Tage nach Inkraftsetzung des Zonenplans mittels entsprechendem Meldeformular (siehe Formular-Download Spezialsteuern) zukommen zu lassen.

Tabelle 1: Übersicht über mehrwertabgabepflichtige Zonenplananpassungen			
betroffene Parzelle	betroffene Teilfläche	rechtsgültiger Zonenplan	geänderter Zonenplan
Nr. 38	15 m ²	Gewässer	Dorfzone
Nr. 321	66 m ²	Landwirtschaftszone	Wohnzone (W1)
Nr. 764	52 m ²	Landwirtschaftszone	Dorfzone
Nr. 779	81 m ²	Landwirtschaftszone	Dorfzone
Nr. 628	36 m ²	Landwirtschaftszone	Strasse in Bauzone

2.1 Nichtgenehmigung Freihaltezone

Bereits in der Vorprüfung vom 22. Oktober 2018 wurde darauf hingewiesen, dass das Ausscheiden einer Bauzone im Sinne von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) für die Parkanlagen von Eugensberg, Luisenberg und Arenenberg mit einer Fläche von insgesamt 149'416 m² nicht sachgerecht ist. Die nun vorgesehene Umzonung in die Freihaltezone (Baugebiet) widerspricht dem Zonenzweck sowie dem Trennungsgrundsatz des Baugebiets vom Nichtbaugebiet und kann nicht genehmigt werden. Eine Zone des Baugebiets für die weitläufige und räumlich vom Siedlungsgebiet abgetrennte Parkfläche ist bundesrechtswidrig. Das Bundesrecht unterscheidet Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen (Art. 14 Abs. 2 RPG). Damit wird das hauptsächliche Ziel verfolgt, den in der Bundesverfassung (BV; SR 101) in Art. 75 Abs. 1 formulierten Grundsatz einer zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes Rechnung zu tragen. Die strikte Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet ist ein Kernanliegen der Raumplanung.

Mit der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes im Jahr 2014 wurden die Bestimmungen zur Siedlungsentwicklung präzisiert. Das revidierte Gesetz zielt im Wesentlichen

darauf ab, das geltende Recht in diesem Bereich besser zu vollziehen (Aemisegger/Kissling in Praxiskommentar RPG, H. Aemisegger et al., 2016, S. 294) und der von der Bevölkerung im Jahr 2013 verlangten Eindämmung der Zersiedlung nachzukommen. Im revidierten Art. 15 RPG werden präzise Bedingungen aufgestellt, unter denen Land Bestandteil der Bauzonen sein kann. Dabei geht es zum einen um Bedarfsfragen (sachgerechte Dimensionierung) und zum anderen um die konsequente Berücksichtigung der Vorgaben von Art. 1 und 3 RPG sowie der im KRP festgelegten Entwicklungsabsichten. Nach Art. 1 und 3 RPG muss die Siedlungsentwicklung geordnet erfolgen. Dabei ist die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, es sind kompakte Siedlungen zu schaffen und es ist eine ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern.

Um eine Bauzone gemäss Art. 15 RPG handelt es sich nach Aemisegger/Kissling (in Praxiskommentar RPG, H. Aemisegger et al., 2016, S. 299) dann, wenn die Hauptbestimmung einer Zone regelmässig Bautätigkeiten zulässt. Sie kann lediglich dann ausgeschrieben werden, wenn eine minimale Grösse der Siedlung und eine entsprechende zentralörtliche Funktion sowie die raumplanerische Absicht einer regelmässigen Bautätigkeit an sachgerechter Lage vorliegt.

Innerhalb dieses Kontextes bezweckt die Freihaltezone in erster Linie die Sicherung von Freiräumen innerhalb des Siedlungsgebiets aus ortsbaulichen Überlegungen (vgl. § 10 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz; PBV, RB 700.1). Aus diesem Grund zählt die Freihaltezone zu den Bauzonen. In der freien Landschaft ausserhalb des Siedlungsgebiets grossflächige Freihaltezonen auszuscheiden ist nicht sachgerecht und widerspricht dem bundesrechtlichen Gebot der strikten Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet.

Aus diesen Gründen ist zwingend eine Landwirtschafts-, eine Landschaftsschutzzone oder eine Zone nach Art. 18 RPG, allenfalls eine Kombination von beidem auszuscheiden und die jeweilige Abgrenzung zu prüfen. Damit kann auf die konkrete Nutzung und Situation differenzierter reagiert und eine sachgerechte zonenplanrechtliche Grundlage geschaffen werden. Im Weiteren ist der Umgang mit schützenswerten Bäumen oder anderen Naturwerten zu klären, die in den bisherigen Baureglementsbestimmungen integral geschützt waren. Die Gemeinde Salenstein wird angewiesen, die betroffenen Gebiete sachgerechten Nichtbauzonen mit entsprechenden Baureglementsbestimmungen zuzuweisen.

2.2 Nichtgenehmigung Zonenplanflächen innerhalb des Hochwasserprofils

Diejenigen Anteile der Bau-, Landschaftsschutz- und Naturschutz zonen, welche innerhalb des Hochwasserprofils bzw. im Oberflächengewässer (Bodensee) liegen, werden nicht genehmigt. Sie sind Teil des öffentlichen Gewässers gemäss § 2 des Wassernutzungsgesetzes (WNG; RB 721.8). Da das öffentliche Wasser nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung kein Boden im Sinne von Art. 14 RPG darstellt, ist dort eine Zuweisung zu einer Bauzone (oder auch Nichtbauzone) nicht möglich (vgl. Urteil

VG.2018.56/E vom 14. August 2019, E. 3.1.1 und 4.3.4). Im Übrigen dürfen Gemeinden nur innerhalb ihres Gemeindegebiets die Bodennutzung regeln. Von der Nichtgenehmigung betroffen sind die entsprechenden Teile folgender Parzellen:

Tabelle 2: Parzellenflächen innerhalb des Bodensees	
Parzelle Nr. (Teilflächen)	Zone
19, 24, 26, 30, 38, 367	Bauzone
16, 86, 17	Bauzone / Landschaftsschutzzone
18, 87, 88, 89, 92, 693, 90, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 174, 179	Landschaftsschutzzone
1	Naturschutzzone

Zusätzlich sind alle Zonenflächen von der Nichtgenehmigung betroffen, die innerhalb des öffentlichen Wassers (Bodensee) und ausserhalb der Gemeindegrenzen liegen. Diese Flächen weisen dementsprechend keine Parzellennummern auf, zur Identifizierung werden deshalb in der folgenden Tabelle die Nummern der daran angrenzenden Parzellen angegeben.

Tabelle 3: Flächen innerhalb des Bodensees und ausserhalb Gemeindegrenzen	
Flächen innerhalb Bodensee, angrenzend an folgende Parzellen Nrn.	Zone
28	Bauzone
86, 154, 155, 156, 168, 169, 170, 172, 173, 174, 179	Landschaftsschutzzone

Da der grösste Teil des Naturschutzgebiets "Almänd" (Parzelle Nr. 1) innerhalb des Hochwasserprofils liegt, ist der grundeigentümergebundene Schutz alternativ sicherzustellen (z. B. Überlagerte Naturschutzzone im Gewässer).

2.3 Nichtgenehmigung Einzonung in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Bereits im Rahmen der Vorprüfung war vorgesehen, einen Teil der Parzelle Nr. 928 von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen einzuzonen. Die Fläche befindet sich am südlichen Dorfeingang von Obersalenstein. An diesem Dorfrand ist im kantonalen Richtplan eine Siedlungsbegrenzungslinie eingetragen. Damit soll verhindert werden, dass sich die Siedlung weiter in die umliegende Landschaft hinaus erstreckt. Zur Diskussion stand zum Zeitpunkt der Vorprüfung die Einzonung eines schmalen Streifens von wenigen Metern entlang der westlichen und südlichen Parzellengrenze mit einer Gesamtfläche von rund 500 m². Die behördenverbindliche Richtplankarte im Massstab 1:50'000 ist nicht parzellenscharf. Nach gängiger Praxis wird ein

Überschreiten der Siedlungsbegrenzungslinie bis maximal eine Bautiefe toleriert, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Deshalb wurde das Vorhaben auf Stufe Vorprüfung akzeptiert, zumal für solche öffentlichen Zonen bei ausgewiesenem Bedarf das kantonale Kontingent gemäss Festsetzung 1.1 B KRP zur Verfügung steht. Die nun zur Genehmigung eingereichte Einzonung von rund 0,25 ha und einer Ausdehnung von über 50 m nach Westen über die Begrenzungslinie hinaus überschreitet das tolerierbare Mass bei weitem. Somit steht die Einzonung im Widerspruch zum KRP und kann nicht genehmigt werden. Sollte an einer Einzonung an diesem Standort festgehalten werden, ist vorgängig der KRP anzupassen. Hierfür ist ein Antrag und eine ausführliche Interessenabwägung an den Kanton zu richten.

2.4 Nichtgenehmigung und Auftrag: Anpassung Perimeter der Gestaltungsplanpflicht auf Parzelle Nr. 233

Die Parzelle Nr. 233 ist gesamthaft wie das nördlich und westlich angrenzende Gebiet "Höfli" mit einer Gestaltungsplanpflicht (GP-Pflicht) überlagert. Gemäss Gemeindebehörde soll mit der Gestaltungsplanpflicht die noch nicht vorhandene Erschliessung des Gebiets sichergestellt werden. Im Gegensatz zu den weiteren durch die GP-Pflicht betroffenen Parzellen ist jedoch die Parzelle Nr. 233 durch die Lage bzw. den Anstoss an die Gemeindestrasse "Baschenweg" bereits als erschlossen einzustufen. Der Einbezug der gesamten Parzelle in den Perimeter der GP-Pflicht erweist sich aus rein erschliessungstechnischen Überlegungen als nicht von öffentlichem Interesse. Die GP-Pflicht für die ganze Parzelle ist unverhältnismässiger Eingriff in das private Grundeigentum, wenn die GP-Pflicht einzig mit erschliessungstechnischen Defiziten begründet wird. Lediglich im nördlichen Bereich ist der Einbezug der Parzelle Nr. 233 zur hinreichenden strassenmässigen Erschliessung des restlichen Gebiets "Höfli" erforderlich und daher gerechtfertigt. Die Gemeinde wird angewiesen, die Gestaltungsplanpflicht auf Parzelle Nr. 233 auf das notwendige und im öffentlichen Interesse stehende Mass zu reduzieren.

2.5 Auftrag: Anpassung Zonenzuweisung Kleinsiedlung Sandegg

Die Gemeinde Salenstein verfügt über eine Kleinsiedlung, die gemäss Projektauftrag des Regierungsrates zur "Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" (RRB Nr. 162 vom 19. Februar 2019) überprüft und bei Bedarf einer sachgerechten Zone zugewiesen werden muss. Im Zusammenhang mit dem Projektauftrag hat der Regierungsrat im Mai 2020 die Kleinsiedlungsverordnung (KSV; RB 700.3) in Kraft gesetzt. Die Verordnung regelt im Sinne einer Übergangsbestimmung Zuständigkeit, Verfahren und anwendbares Recht bei Bauvorhaben in gewissen Kleinsiedlungen bis die Auflagen des Bundes in geltendes Recht überführt sind. In der KSV ist die Kleinsiedlung Sandegg in der Gemeinde Salenstein in Anhang A1 namentlich erwähnt.

Mit RRB Nr. 15 vom 11. Januar 2022 hat der Regierungsrat die Richtplanänderung "Kleinsiedlungen" erlassen. Diese Änderung wurde vom Grossen Rat am 14. September 2022 genehmigt und in Kraft gesetzt. Das Genehmigungsverfahren betreffend den vorliegenden Rahmennutzungsplan war zum Zeitpunkt der vorgenannten Genehmigung der Richtplanänderung durch den Grossen Rat bereits hängig. Der in der Richtplanänderung enthaltene Auftrag an die Gemeinden konnte in der vorliegenden Ortsplanungsrevision somit noch nicht umgesetzt werden.

Die Kleinsiedlung Sandegg (K266) erfüllt die Anforderungen an eine Erhaltungszone nach Art. 33 RPV nicht. Gestützt auf Planungsauftrag 1.9 A KRP hat die Gemeinde Salenstein innert fünf Jahren, d.h. bis am 14. September 2027, die Kleinsiedlung Sandegg gemäss Anhang A8 KRP einer Zone nach Art. 16 oder Art. 17 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) zuzuweisen und das Baureglement entsprechend anzupassen. Weil die Genehmigung des vorliegenden Zonenplans im Bereich der Spezialbauzone Sandegg nur unter Vorbehalt erfolgt, wird bei dieser Kleinsiedlung im Zonenplan ein Hinweisvermerk angebracht.

2.6 Auftrag: Anpassung Naturschutzzonen

Mehrere Naturschutzgebiete oder Teile davon, welche bisher im Zonenplan als Naturschutzzonen ausgeschieden waren, wurden im revidierten Zonenplan einfach aufgehoben. Es geht dabei um Naturschutzzonen im Wald oder in einem Gewässer, die im Zonenplan neu als Wald oder Gewässer deklariert werden und so den grundeigentümerverbindlichen Schutz verlieren. Im Differenzplan und im Planungsbericht werden die Umzonungen lediglich als "Technische Anpassung" aufgeführt. Im Planungsbericht wird festgehalten, dass solche technischen Anpassungen dort vorgenommen wurden, wo sich der Wald zurückgebildet oder ausgedehnt hat. Das Weglassen von Naturschutzzonen fällt nicht unter diese Thematik, weshalb dieser Umstand auch nicht bereits in der Vorprüfung aufgefallen ist.

Bei den drei Biotopen Eichholz, Eigen und Furten handelt es sich um Naturschutzgebiete, welche auch im KRP aufgeführt sind. Diese 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 vollständige (Eigen, Eichholz) oder teilweise (Furten) Aufhebung des grundeigentümerverbindlichen Schutzes widerspricht somit den Vorgaben des Richtplans.

Drei weitere Biotope befinden sich zwar nicht im KRP, waren aber im bisherigen Zonenplan als Naturschutzgebiete deklariert, sind neu ganz oder teilweise als Wald deklariert und verlieren damit ebenfalls ganz oder teilweise ihren grundeigentümerverbindlichen Schutz. Diese drei Biotope befinden sich an folgenden Positionen:

- 2'722'360 / 1'278'633

13/15

- 2'721'854 / 1'279'131
- 2'722'173 / 1'279'129

Die betroffenen Flächen sind grundeigentümergebunden zu schützen. Dies könnte beispielsweise geschehen, indem für die betroffenen Flächen der insgesamt sechs Biotope im Zonenplan folgende überlagernde Zonen ausgeschieden werden:

- 'Naturschutzzone im Gewässer': Betrifft nur das Biotop Eichholz
- 'Naturschutzzone im Wald': Betrifft die übrigen fünf Biotope Eigen, Furten, 2'722'360 / 1'278'633, 2'721'854 / 1'279'131, 2'722'173 / 1'279'129

Der grundeigentümergebundene Schutz der betroffenen Naturschutzgebiete ist in Absprache mit der Abteilung Natur und Landschaft des Amtes für Raumentwicklung zu sichern.

2.7 Erschliessungsstrassen entlang der Bauzone

An verschiedenen Orten werden im Zonenplan Strassen als "Strassenflächen ausserhalb Bauzonen" deklariert. Eine stichprobenartige Überprüfung hat ergeben, dass diese Deklarationen fehlerhaft sind. Die Zonenrandstrassen sind gesamtkommunal zu überprüfen und wo nötig ein entsprechendes Verfahren durchzuführen. Beispielfähig verweisen wir auf Parzelle Nr. 1145. Bis mindestens 2014 war dies ein Flurweg und zu recht als "Strassenfläche ausserhalb Bauzone" eingestuft. In den darauffolgenden Jahren wurde dieser unrechtmässig zur Quartierstrasse ausgebaut, ohne dass ein Einwohnungsverfahren durchgeführt wurde. Eine Erschliessung der Bauzone über das Nichtbaugelände ist nicht zulässig.

Weiteres

Im Weiteren empfehlen wir, die im Planungsbericht in Kapitel 4.2 aufgeführte Zuweisung zum kantonalen Zonenkatalog in folgenden Punkten anzupassen:

- Die Wohnzone 2a entspricht eher der Zone '1103 Wohnzone 2 mittlere Dichte' im kantonalen Zonenkatalog statt der im Planungsbericht aufgeführten Zone '1102 Wohnzone 2 tiefere Dichte', denn die Zone 1102 ist für Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser mit einer GFZ bis ca. 0.65 vorgesehen, die Wohnzone 2a hat mit 0.7 eine leicht höhere Dichte und ermöglicht mit einer maximalen Gebäudelänge von 35 m auch den Bau von Mehrfamilienhäusern.
- Die Spezialbauzone Kulturdenkmäler entspricht eher der Zone '1902 Zonen für kulturhistorische Anlagen' im kantonalen Zonenkatalog statt der im Planungsbericht Kapitel 4.2 aufgeführten Zone '1901 objektbezogene Spezialzonen', denn es handelt sich dabei um Objekte von nationaler Bedeutung im Kulturgüterschutzinventar.

3 Baureglement

Das neue Baureglement wurde gemäss Planungsbericht basierend auf dem bisherigen Baureglement unter Beachtung der regionalen Baureglemente Frauenfeld und Ober- / Mittelthurgau erarbeitet. 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. Die nicht genehmigten Teile des Baureglements und die Aufträge zu deren Bereinigung sind in den Unterkapiteln 3.1 und 3.2 erläutert.

3.1 Auftrag: Freihaltezone entfernen

Die Bestimmungen zur Freihaltezone in Art. 4 und Art. 13 haben keine Funktion mehr, da dieser Zone ausschliesslich die unter Kapitel 2.1 erwähnten, nicht genehmigten Gebiete zugewiesen sind. Die Bestimmungen sind zu entfernen bzw. auf die neu gewählte Zone anzupassen.

3.2 Auftrag: Spezialbauzone Sandegg entfernen

Im Rahmen der unter Kapitel 2.5 aufgeführten Zonenanpassung der Kleinsiedlung Sandegg ist die 'Spezialbauzone Sandegg' bis zum 14. September 2027 aus dem Baureglement zu entfernen.

4 Schlussbemerkungen

Die Natur- und Kulturobjekte werden in der vorliegenden Revision weder behandelt noch erwähnt. Der aktuelle Schutzplan stammt aus dem Jahr 2004, entsprechend sollte auch hier eine Revision in Angriff genommen werden. Es gilt zu überprüfen, ob die bestehenden Natur- und Kulturobjekte noch aktuell sind und ob es allenfalls noch zusätzliche Objekte gibt, welche schutzwürdig sind und in den Schutzplan aufgenommen werden müssen.

Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Vorbehalte, Hinweise und Anregungen wurden nur teilweise berücksichtigt. Die Vorlagen erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) nicht vollumfänglich. Die Ortsplanungsrevision wird mit Ausnahmen, Vorbehalten, Ergänzungsaufträgen sowie einzelnen Hinweisvermerken genehmigt.

15/15

Schliesslich weisen wir darauf hin, dass die Kleinsiedlungsverordnung (KSV) betreffend Kleinsiedlungen weiterhin anwendbar bleibt.

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:

28. Nov. 2022