

Frauenfeld, 15. November 2024

Entscheid Nr.0082

BOA/PG Nr. 2024.02-004

Politische Gemeinde Schönholzerswilen Ortsplanungsrevision

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Schönholzerswilen am 12. Dezember 2022 beschlossene Richtplan wird mit folgenden Hinweisen genehmigt:
 - a. Die Ausgangslage zu den Kleinsiedlungen Habisreuti (K276), Hagenbuch (K277) und Häusern (K280) ist im Rahmen der nächsten Teilrevision des kommunalen Richtplans zu überarbeiten. Die Kleinsiedlungen werden mit Hinweisvermerken versehen.
 - b. Die Abgrenzung des Gebiets Toos (Richtplanmassnahme S 1.1) in der Abbildung im Richtplantext ist redaktionell anzupassen. Die Abbildung wird mit einem Hinweisvermerk versehen.
2. Die von der Gemeindeversammlung Schönholzerswilen am 22. November 2023 beschlossene Rahmennutzungsplanung (Zonenplan, Baureglement) wird mit folgenden Ausnahmen, Ergänzungsaufträgen und einer Sistierung genehmigt:
 - a. Die Weilerzonen der Kleinsiedlungen Habisreuti (K276), Hagenbuch (K277) und Häusern (K280) werden nicht genehmigt. Die Bezeichnung „Weilerzone“ (an diversen Stellen im BauR) und die damit zusammenhängenden Regelungen in Art. 4 (Zoneneinteilung), Art. 5 (Masstabelle) und Art. 8 (Weilerzonen Wz) werden nicht genehmigt.
 - b. Die Politische Gemeinde Schönholzerswilen wird angewiesen, die Kleinsiedlungen gestützt auf Planungsauftrag 1.9 A KRP den im Anhang A8 KRP aufgeführten Zonentypen zuzuweisen.
 - c. Die Genehmigung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die Politische Gemeinde Schönholzerswilen eine Ergänzung des Baureglements sowie gegebenenfalls des Zonenplans gemäss nachstehender Erwägungen vornimmt, um den Anforderungen des Ortsbildschutzes resp. des ISOS zu genügen. Die Gemeinde wird eingeladen, die Anpassungen **innert 12 Monaten** zur Genehmigung einzureichen.

2/13

- d. Das Gesuch um Genehmigung betreffend die Abbauzone und die dazugehörigen Bestimmungen im Baureglement wird bis spätestens am 30. Juni 2026 sistiert. An den entsprechenden Stellen werden Sistierungsvermerke angebracht.
 - e. Die Gemeinde 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. Mitteilung an:
- Politische Gemeinde Schönholzerswilen, Buhwilerstrasse 1, 8577 Schönholzerswilen unter Beilage der Dossiers zur Ortsplanungsrevision mit den notwendigen Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs-, Hinweis- und Sistierungsvermerken (chargé)
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Energie
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - DBU, Rechtsdienst
 - DIV, Abteilung Öffentlicher Verkehr
 - Eidgenössischer Schiessoffizier
 - Forstamt
 - Jagd- und Fischereiverwaltung
 - Kantonale Steuerverwaltung
 - Landwirtschaftsamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zur Ortsplanungsrevision mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 14. Februar 2024 ersucht die Politische Gemeinde Schönholzerswilen um Genehmigung der Ortsplanungsrevision. Diese besteht aus dem Richtplan, dem Zonenplan und dem Baureglement. Der revidierte Schutzplan wurde bereits mit Entscheid Nr. 58 vom 27. September 2024 durch das Department für Bau und Umwelt (DBU) genehmigt. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim DBU sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.

2. Die bisherige kommunale Planung stammt aus dem Jahr 1992 (Richtplan, Zonenplan, Baureglement). Seither erfolgten verschiedene Anpassungen an den Planungsinstrumenten. Unter anderem wurden im Jahr 2008 der Richtplan, der Zonenplan und das Baureglement einer Teilrevision unterzogen.
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 ist 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 Ortsplanungsrevision verändert haben. Die gesamthafte Revision der Ortsplanung ist daher angebracht.

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

Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung (ARE) mit Bericht vom 10. April 2019 und 18. Mai 2022 vorgeprüft. Die anlässlich der Vorprüfungen vorgebrachten Hinweise und Anträge wurden bis auf einzelne Ausnahmen hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Auf die entsprechenden Vorbehalte und Hinweise wird im Folgenden eingegangen.

Sistierung Abbauzone, Mergelgrube Altegg

Im Rahmen der kantonalen Vernehmlassung hat sich ein Genehmigungsvorbehalt im Zusammenhang mit der Abbauzone der Mergelgrube Altegg ergeben. Im bisherigen Zonenplan war die Mergelgrube Altegg der Abbau- und Deponiezone zugewiesen. Art. 3.6 des bisherigen Baureglements enthielt sowohl Bestimmungen zur Abbau- als auch zur Deponiezone. In der Ortsplanungsrevision wurde neben der geplanten Erweiterung der Mergelgrube Richtung Süden auch eine Zonenplanänderung der bisherigen Abbau- und Deponiezone in eine reine Abbauzone beschlossen. Diese Umzonung erfolgte unter der (falschen) Annahme, dass das Gebiet der bisherigen Abbau- und Deponiezone zwingend entweder der Abbauzone (§ 16 PBV) oder der Deponiezone (§ 17 PBV) d.h. zugewiesen werden muss. In manchen

Gebieten wird jedoch ein paralleler Abbau- und Deponiebetrieb angestrebt. In solchen Fällen kommt auch eine kombinierte „Abbau- und Deponiezone“ in Frage. Diese Nutzungszone kann indes nur bei ausgewiesener Notwendigkeit und bei öffentlichem Interesse erlassen werden. Dabei sollten die Bestimmungen der §§ 16 und 17 PBV soweit sinnvoll übernommen werden.

Bei der Mergelgrube Altegg handelt es sich genau um einen solchen Fall: Neben dem Mergelabbau werden auch Typ B-Material und in geringerem Umfang Typ A-Material deponiert. Mit der beschlossenen Zonenplanänderung in eine reine Abbauzone fehlt in der vorliegenden Ortsplanung jedoch die rechtliche Grundlage für den Betrieb einer Deponie an diesem Standort. Damit entsteht auch ein Widerspruch zum bestehenden Gestaltungsplan Mergelgrube Altegg, der unter anderem einen geordneten, gut koordinierten, umweltverträglichen und wirtschaftlichen Abbau- und Deponiebetrieb bezweckt und regelt. Zudem ist der Standort Altegg im kantonalen Richtplan als Deponie des Typs B ausgewiesen. Es besteht somit ein öffentliches Interesse am Weiterbetrieb der Deponie. Aus den genannten Gründen ist die Umzonung von der kombinierten Abbau- und Deponiezone in eine reine Abbauzone weder von Seiten der Gemeinde erwünscht, noch genehmigungsfähig.

Die Politische Gemeinde Schönholzerswilen wurde über die Genehmigungsvorbehalte im Zusammenhang mit der Mergelgrube Altegg informiert. Dem Gemeinderat wurde empfohlen, beim DBU eine Sistierung der Genehmigung für diejenigen Teile der Ortsplanungsrevision zu beantragen, welche die Abbauzone betreffen. Es handelt sich namentlich um Art. 14 des Baureglements, die Abbauzone im Zonenplan sowie das Gebiet „Abbau“ (Ausgangslage) im kommunalen Richtplan. Mit Schreiben vom 12. Juli 2024 hat die Politische Gemeinde Schönholzerswilen einen entsprechenden Antrag auf Sistierung der Genehmigung der genannten Teile mit einer Frist zur Überarbeitung bis zum 30. Juni 2026 gestellt. Bis zur genannten Frist sollen die Unterlagen überarbeitet, von der Gemeindeversammlung neu beschlossen und erneut zur Genehmigung eingereicht werden.

Das Gesuch um Genehmigung wird bezüglich der Abbauzone im Zonenplan und den dazugehörigen Bestimmungen im Baureglement bis spätestens am 30. Juni 2026 sistiert. Der kommunale Richtplan kann trotz genannter Sistierung genehmigt werden.

Nach der Genehmigung der Abbau- und Deponiezone im Baureglement und im Zonenplan wird die Gemeinde eingeladen, auch den Legendeneintrag im Richtplan von „Abbau“ in „Abbau und Deponie“ oder in eine vergleichbare Formulierung redaktionell anzupassen.

Für die geplante Erweiterung der Mergelgrube Altegg mit der entsprechenden Umzonung von 37'853 m² von der Landwirtschaftszone in die Abbauzone bzw. in die

Abbau- und Deponiezone bestehen keine weiteren Genehmigungsvorbehalte, sobald die vorgenannte Anpassung vorgenommen wird. Es wird erwartet, dass zu gegebener Zeit die notwendige Anpassung des rechtskräftigen Gestaltungsplans Mergelgrube Altegg beim DBU zur Genehmigung eingereicht wird.

3. Eine zentrale Aufgabe der Raumplanung ist die sachgerechte Dimensionierung des Siedlungsgebiets, eine zweckmässige räumliche Zuordnung der verschiedenen Nutzungen und die Koordination raumwirksamer Tätigkeiten. Der kommunale Richtplan von Schönholzerswilen umfasst die Themen Siedlung, Infrastruktur, Verkehr sowie Natur und Landschaft. Er besteht aus der Richtplankarte 1:5'000 und dem Richtplantext, der abgeleitet aus kommunalen Zielvorstellungen und übergeordneten Vorgaben die behördenverbindlichen Massnahmen enthält.

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

Gemäss Anhang A1 des Kantonalen Richtplans (KRP) beträgt der Anpassungsbedarf im Bereich der kommunalen Richtplangebiete für WMZ in der Politischen Gemeinde Schönholzerswilen -2.0 ha. Im rechtskräftigen kommunalen Richtplan von Schönholzerswilen sind 2.0 ha Richtplangebiete für WMZ ausgeschieden. Diese müssen daher komplett aufgehoben werden (vgl. Festsetzung 1.1 C). Mit der Aufhebung der Richtplangebiete WMZ kommt die Politische Gemeinde Schönholzerswilen dieser Festsetzung nach.

Dichtevorgabe und Siedlungsentwicklung nach innen

Die Gemeinden haben im Rahmen ihrer Ortsplanungen aufzuzeigen, wie die Dichten gemäss Festsetzung 1.2 A KRP erreicht werden können (Planungsauftrag 1.2 A). Der KRP unterscheidet je nach räumlich-funktionaler Ausgangslage unterschiedliche Raumtypen und formuliert entsprechend differenzierte Anforderungen. Schönholzerswilen ist vollumfänglich dem Raumtyp „Kulturlandschaft“ und dem gleichnamigen Dichtetyp zugeteilt. Je nach Typ sind unterschiedliche Dichtevorgaben zu erfüllen: Schönholzerswilen weist gemäss aktuellen Daten aus dem Jahr 2022 eine Dichte von lediglich 28 Raumnutzern (Wohnbevölkerung und Beschäftigte) pro Hektare aus. Damit lag sie unter der im KRP geforderten Minstdichte von 32 RN/ha. Insbesondere für eine Gemeinde wie Schönholzerswilen, die über ein gemäss KRP als besonders wertvoll eingestuftes Ortsbild verfügt, kann es anspruchsvoll sein, die geforderte Minstdichte gemäss Festsetzung 1.2 A zu erreichen. Hierbei besteht auch ein direkter Zusammenhang mit dem Planungsauftrag 1.3 B KRP, wonach die Gemeinden die Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen und deren spezifische Eigenschaften in ihren kommunalen Richtplänen ausweisen müssen. Sie haben zudem die Mobilisierung dieser Gebiete zu fördern, indem sie geeignete Massnahmen zur besseren Nutzung prüfen. Die Politische Gemeinde Schönholzerswilen weist im Richtplankapitel S 1 die aus ihrer Sicht geeigneten Gebiete mit Erneuerungs- und Verdichtungspotential aus. Darin beschreibt sie deren

Charakteristik und gebietsspezifischen Handlungsbedarf. Den ausgewiesenen Erneuerungs- und Verdichtungspotentialen wird zugestimmt; zu den Gebieten S 1.1 Toos und S 1.9 Schönholzerswilen folgen in den nächsten Abschnitten ergänzende Ausführungen.

Zusätzlich sind in der Richtplankarte kleinere Flächen als Baulandreserven ausgewiesen, deren Bebaubarkeit und Verfügbarkeit zu prüfen ist. Mit der Richtplanmassnahme S 4 hat die Gemeinde zudem ein Gebiet für mögliche punktuelle Aufzonungen (3 Vollgeschosse) im Dorfkern von Schönholzerswilen bezeichnet. Im Rahmen der Überarbeitung des rechtskräftigen Gestaltungsplans Dorf soll die Möglichkeit von einzelnen Aufstockungen geprüft werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich beim ISOS-Gebiet Schönholzerswilen um ein schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung mit dem Erhaltungsziel A handelt.

Mit den geplanten Richtplanmassnahmen, aber auch mit den vorliegenden Zonenplanänderungen zur besseren Nutzung des Baulandes kann davon ausgegangen werden, dass die im KRP geforderte Mindestdichte längerfristig erreicht wird. Die Gemeinde wird sich auch in Zukunft laufend mit der Frage auseinandersetzen müssen, wie die Siedlungsentwicklung nach innen weiter vorangetrieben werden kann. In diesem Zusammenhang ist auf die finanzielle Unterstützung von informellen Planungen durch den Kanton hinzuweisen.

S 1.1: Gebiet Toos

Es ist anzumerken, dass die Abgrenzung des Gebiets Toos (S 1.1) in der Richtplankarte nicht ganz mit der Abgrenzung des Gebiets in der Abbildung des Richtplantextes übereinstimmt. Letztere umfasst unter anderem eine Fläche, die im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision (Änderung Nr. 3) ausgezont wird. Die Abbildung im Richtplantext ist daher redaktionell anzupassen und wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

S 1.9: Gebiet Schönholzerswilen

Das Gebiet Schönholzerswilen (S 1.9) liegt vollständig im ISOS-Gebiet 1, welches in seiner Substanz zu erhalten ist. Das Erhaltungsziel wurde im Rahmen der Neubeurteilung des Ortsbildes durch das Amt für Denkmalpflege (ADP) bestätigt. Der Richtplantext beschreibt, dass das Gebiet unter anderem anhand von Abbrüchen in Kombination mit Neubauten sowie der Überbauung von bestehenden Freiflächen entwickelt werden soll, was dem Erhaltungsziel grundsätzlich widerspricht. Die Ergänzungen aufgrund der Vorprüfung im Richtplankapitel S 1.9 fordern zwar, dass Eingriffe mit dem ISOS vereinbar sein und durch eine umfassende Interessenabwägung begründet werden müssen, klären aber nicht, unter welchen Bedingungen solche Eingriffe konkret zulässig wären. Da das Gebiet über ein geschütztes Einzelob-

jekt und weitere das Ortsbild prägende Bauten verfügt, würde sich ein Abbruch dieser Bauten deutlich nachteilig auf die Qualität des Ortsbildes von nationaler Bedeutung auswirken. Eine Verdichtung respektive Entwicklung an der beschriebenen Lage wäre unter Umständen denkbar. Auch wäre eine Überbauung der Freiflächen denkbar, jedoch nur unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Entwicklung von Schönholzerswilen sowie der vorhandenen Siedlungsstruktur. Beispielsweise erscheint eine Ergänzung des Baubestandes auf den Parzellen Nrn. 310, 312 und 313 unter Umständen als möglich resp. ortsbildverträglich, wenn sich die Bebauung auf die Ränder der bestehenden Freifläche entlang der Strassen beschränkt und im Zentrum ein Grünraum bestehen bleibt. Die Neubauten müssten jedoch hohen architektonischen Anforderungen genügen. Im Richtplankontext fehlen entsprechende Rahmenbedingungen dazu. So ist nach wie vor unklar, an welchen Stellen und unter welchen Voraussetzungen Abbrüche und Neubauten denkbar wären.

Das Richtplankapitel S 1.9 kann trotz der geäußerten Bedenken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung dieses Gebietes genehmigt werden, da die Massnahme als Vororientierung eingestuft ist. Das bedeutet, dass das Vorhaben erst im Ansatz bekannt ist und nur grobe Vorstellungen bestehen. Bei den weiteren Planungsschritten in diesem Gebiet ist das ADP zwingend frühzeitig einzubeziehen.

4. Die Politische Gemeinde Schönholzerswilen hat den Zonenplan gesamthaft überprüft und öffentlich aufgelegt. Unter anderem wurde bei den Strassen zwischen Strassenflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzone unterschieden, die bestehenden Waldflächen und Gewässer wurden überprüft und die Gefahrenzonen grundeigentümergebunden ausgeschieden. Zu den wesentlichen Änderungen gehören die Verlagerung von WMZ vom Ortsteil Toos nach Laachen, die Erweiterung der Mergelgrube Altegg sowie die Umzonung von Landwirtschaftszone in die Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Tierhaltung und die Spezialzone Energiegewinnung im Ortsteil Metzgersbuhwil.

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Nutzungszonen und deren Abgrenzung sind mehrheitlich sachgerecht und auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt. Stellenweise werden Anpassungen zur Bereinigung der Zonenabgrenzungen oder zur besseren Baulandnutzung vorgenommen. Die Dimensionierung der Bauzonen wird nach Vorgabe des Planungsauftrags 1.1 A KRP beurteilt. Das Baugebiet von Schönholzerswilen kann insgesamt als sachgerecht dimensioniert bezeichnet werden. Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen), die öffentlichen Zonen, die Arbeitszonen und die Spezialbauzonen bleiben praktisch unverändert. Die Erhöhung der Bauzonen um 63 m² ist auf die Anpassung von Strassenflächen von ausserhalb zu innerhalb der Bauzone zurückzuführen.

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

Angesichts der eher 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, wenn die gemeindespezifische Auslastung grösser ist als 100 % (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 Schönholzerswilen verfügt derzeit in den WMZ und bezogen auf den Zonenplanhorizont 2037 über eine Auslastung von 88 %. Sie kann daher keinen Bedarf für zusätzliche WMZ-Zonen ausweisen, muss aber auch nicht auszonen. Die Dimensionierungsvorgaben aus dem KRP sind erfüllt (vgl. Anhang A1 KRP).

Kleinsiedlungen

Die Gemeinden überprüfen die für ihre im Anhang A8 aufgeführten Kleinsiedlungen geltenden Planungen und sorgen innert fünf Jahren für die Überführung in einen der zugewiesenen Zonentypen. Mit Eingang des Genehmigungsgesuchs beim ARE gilt die Frist als gewahrt (Planungsauftrag 1.9 A).

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird der Planungsauftrag 1.9 A des KRP (Anhang A8) erst teilweise umgesetzt. Die beiden Kleinsiedlungen Laachen (K282) und Leutenegg (K283) werden der Dorfzone 2 zugewiesen. Die Kleinsiedlungen Habisreuti (K276), Hagenbuch (K277) und Häusern (K280) sollen erst in einer zweiten Etappe, im Anschluss an die Ortsplanungsrevision überprüft werden. Im revidierten Zonenplan sind diese drei Kleinsiedlungen nach wie vor der Weilerzone zugewiesen.

Gemäss den allgemeinen Grundsätzen über das anwendbare Recht werden Planungsgeschäfte, deren öffentliche Auflage am 14. September 2022 bereits gestartet wurde, noch nach den alten Richtplanbestimmungen (Stand: Juni 2009) beurteilt. Zonenzuweisungen im Bereich der Kleinsiedlungen, deren öffentliche Auflage am 14. September 2022 noch nicht gestartet wurde, können hingegen nur noch genehmigt werden, wenn der Planungsauftrag 1.9 A KRP entsprechend umgesetzt wurde. Weil die Politische Gemeinde Schönholzerswilen ihren Zonenplan erst nach dem 14. September 2022 öffentlich aufgelegt und den Planungsauftrag 1.9 A noch nicht ganz umgesetzt hat, kann das DBU die der Bauzone zugewiesenen Weilerzonen nicht genehmigen.

Die Weilerzonen der Kleinsiedlungen Habisreuti (K276), Hagenbuch (K277) und Häusern (K280) werden daher nicht genehmigt. Die Gemeinde Schönholzerswilen wird aufgefordert, gestützt auf Planungsauftrag 1.9 A KRP die Kleinsiedlungen den im Anhang A8 KRP aufgeführten Zonentypen zuzuweisen. Im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Zonenplans im Bereich der Kleinsiedlungen ist auch das

kommunale Baureglement anzupassen. Der Begriff der Weilerzone und die zugehörigen Bestimmungen werden daher auch nicht mehr genehmigt. Dies betrifft die Regelungen in Art. 4 (Zoneneinteilung), Art. 5 (Masstabelle) und Art. 8 (Weilerzonen Wz).

Die Kleinsiedlungen Haslen (K279), Wieden (K287) und Wiedenhub (K288) liegen aktuell in der Landwirtschaftszone. Die Kleinsiedlungen erfüllen die Kriterien für eine Zone nach Art. 33 RPV (Erhaltungszone) und können dieser zugewiesen werden, sofern die Gemeinde dies als sinnvoll erachtet.

Im kommunalen Richtplan sind die Kleinsiedlungen Habisreuti (K276), Hagenbuch (K277) und Häusern (K280) in der Ausgangslage als Dorf-/Kern-/Weilergebiet ausgewiesen. Im Hinblick auf die nicht genehmigungsfähige Zonenzuweisung der Kleinsiedlungen im Zonenplan ist diese Ausgangslage unzutreffend. Die Gemeinde wird angewiesen, die Ausgangslage im Bereich der Kleinsiedlungen Habisreuti (K276), Hagenbuch (K277) und Häusern (K280) bei der nächsten Teilrevision des kommunalen Richtplans zu überarbeiten. Die drei Kleinsiedlungen werden mit Hinweisvermerken versehen.

Strassenflächen innerhalb und ausserhalb Bauzone

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Strassenflächen in den Kleinsiedlungen Habisreuti (K276), Hagenbuch (K277) und Häusern (K280) den Strassenflächen ausserhalb Bauzone zuzuweisen sind, wenn die genannten Kleinsiedlungen gestützt auf den Planungsauftrag 1.9 A KRP den in Anhang A8 KRP aufgeführten Zonentypen (Nichtbauzonen) zugewiesen werden.

Naturschutzzone

Die „Naturschutzzone im Wald“ und die „Naturschutzzone im Gewässer“ sind in der Zonenzuweisung (Art. 4 BauR) sowie in der Zonenplanlegende unter den Schutzzonen aufgeführt. Schutzzonen gehören grundsätzlich zu den Grundnutzungszonen. Innerhalb des Waldes und der Gewässer können jedoch keine Grundnutzungszonen ausgeschieden werden. Die Gemeinde sollte daher bei der nächsten Überarbeitung des Zonenplans die „Naturschutzzone im Wald“ und die „Naturschutzzone im Gewässer“ nicht als Grundnutzungszone, sondern als überlagernde (Schutz-)Zonen ausscheiden. Gemäss Planungsbericht beabsichtigt die Gemeinde, eine entsprechende Anpassung im Rahmen der Umsetzung der Kleinsiedlungen anzugehen.

Diese Anpassung erfordert zudem die Einführung einer gesonderten Baureglementsbestimmung für „Naturschutzzonen im Wald“ und „Naturschutzzonen im Gewässer“, da die allgemeinen Bestimmungen für Naturschutzzonen aus der PBV für die „Naturschutzzonen im Wald“ bzw. die „Naturschutzzonen im Gewässer“ zu unspezifisch sind. Hierzu ist auf die Musterbestimmung für „Naturschutzzonen im

Wald“ zu verweisen, die das Forstamt und das ARE in Abstimmung mit dem Rechtsdienst DBU erarbeitet haben. Diese ist auf der Website des Amts für Raumentwicklung zu finden (<https://raumentwicklung.tg.ch/> > Publikationen und Downloads > Richtlinien, Vollzugshilfen, Merkblätter > Leitfäden und Vorlagen kommunale Schutzobjekte). Für die „Naturschutzzone im Gewässer“ ist die Abteilung Natur und Landschaft derzeit an der Erarbeitung einer Musterbestimmung.

Ausserdem ist anzumerken, dass die Parzelle Nr. 615 im nordöstlichen Bereich des Flachmoors von nationaler Bedeutung Mettlenmoos (FM 215) liegt. Gemäss der am 6. November 1998 in Kraft gesetzten kantonalen Schutzanordnung ist ein Dreieck im südlichen Teil dieser Parzelle auch als Kernbereich ausgeschieden. Die Kernbereiche von Biotopen von nationaler Bedeutung müssen im Zonenplan als Naturschutzzonen, Naturschutzzonen im Wald oder Naturschutzzonen im Gewässer ausgeschieden werden. Die Naturschutzzone sollte bei der nächsten Überarbeitung des Zonenplans gemäss der rechtsgültigen kantonalen Schutzanordnung Nr. 215 - 97 angepasst und im südlichen Bereich der Parz. Nr. 615 entsprechend erweitert werden.

Mehrwertabgabe

Folgende Zonenplanänderungen unterstehen der Mehrwertabgabepflicht gemäss § 63 Abs. 1 PBG:

- Nr. 4: Parzelle Nr. 928, Einzonung von 715 m² von der Landwirtschaftszone Lw in die Dorfzone D2
- Nr. 44: Parzelle Nr. 2254, Einzonung von 63 m² Verkehrsfläche ausserhalb Baugebiet zu Verkehrsfläche innerhalb Baugebiet

Die in der eingereichten „Liste Mehrwertabgabe“ nicht aufgeführte Änderung Nr. 44 untersteht grundsätzlich auch der Abgabepflicht nach § 63 PBG, wenn auch womöglich kein Mehrwert entsteht. Letzteres ist jedoch durch die Veranlagungsbehörde (kantonale Steuerverwaltung) zu ermitteln.

Bei den in der „Liste Mehrwertabgabe“ aufgeführten Zonenplanänderungen 5 und 6 sowie 31 und 32 handelt es sich um flächen- und wertgleiche Ein- und Auszonungen jeweils derselben Grundeigentümerschaft, sodass auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe zu verzichten ist (Entscheid der Steuerrekurskommission vom 8. April 2022, STRE.2021.209).

Die Gemeindebehörde hat nach Inkraftsetzung des Zonenplans der kantonalen Steuerverwaltung innert 14 Tagen den Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisungen mit dem „Meldeformular Mehrwertabgabe“ (verfügbar auf der Homepage der kantonalen Steuerverwaltung) zu melden (§ 47 Abs. 1 PBV). Es sind dabei sämtliche grundsätzlich mehrwertabgabepflichtigen Um- und Einzonungen aufzuführen.

5. Das neue Baureglement wurde gemäss Planungsbericht gestützt auf das Musterbaureglement der Regionen Ober- und 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.

Neben der bereits erläuterten Nichtgenehmigung der Bestimmungen zur Weilerzone sowie der Anpassungsanträge im Zusammenhang mit der Naturschutzzone kann dieses mit den nachfolgenden Ergänzungsaufträgen zum Ortsbildschutz genehmigt werden.

Ortsbildschutz

Gemäss ISOS ist das kulturhistorisch bedeutsame Dorf von Schönholzerswilen grösstenteils in seiner Substanz zu erhalten (vgl. Erhaltungsziele des ISOS-Gebiets 1 und der ISOS-Baugruppe 0.1). Die Erhaltungsziele wurden im Rahmen der Neubeurteilung des Ortsbildes durch das ADP bestätigt.

Nachdem die Gemeinde bereits im Rahmen des Prüfberichts vom 18. Mai 2022 auf den Anpassungsbedarf der Ortsbildschutzmassnahmen in Abstimmung mit den Erhaltungszielen des ISOS hingewiesen wurde, hat das ADP dem zuständigen Planungsbüro mit Mail vom 20. Dezember 2022 eine Mustervorlage für Baureglementsbestimmungen, welche bei korrekter Anwendung die Erhaltung der Substanz gewährleisten können, zugestellt. Die Gemeinde konnte entscheiden, ob sie die Bestimmungen unverändert in das Baureglement übernehmen (beispielsweise als Ergänzung der bestehenden Dorfzone oder als Bestimmungen zu einer neuen überlagernden Ortsbildschutzzone) oder eigene Bestimmungen auf Basis der zugestellten Vorlage erarbeiten möchte. Die Gemeinde verzichtete jedoch auf eine entsprechende Ergänzung des kommunalen Baureglements, da andere Gemeinden die Erhaltung ihrer Ortsbilder ebenfalls bloss mittels Dorfzonen sicherstellen würden und die Ausgestaltung des kommunalen Baureglements nach Vorbild des Musterbaureglements (MBR) im Ermessen der Gemeinde liege. Zudem sichere der Gestaltungsplan „Dorf“ die Erhaltung des Ortsbildes in seiner Substanz.

Eine Dorfzone mit Bestimmungen gemäss der PBV oder gemäss der vom DBU genehmigten MBR kann nicht die Erhaltung der (äusseren) Substanz gewährleisten, da die Zone über keine dem Erhaltungsziel entsprechenden Schutzbestimmungen verfügt und hauptsächlich die Erhaltung der vorhandenen Siedlungsstruktur sowie die Einpassung von baulichen Massnahmen zum Ziel hat. Dementsprechend kann eine Dorfzone mit Bestimmungen gemäss PBV respektive MBR die Erhaltung der Struktur (ISOS-Erhaltungsziel B) sicherstellen, ist aber nicht für die Umsetzung des

Erhaltungszieles A geeignet. In einem Gebiet, welches in seiner Substanz zu erhalten ist, sind demnach höhere Anforderungen im Zusammenhang mit baulichen Massnahmen (insbesondere bezüglich Neu- und Ersatzbauten) zu erfüllen als dies in einem Gebiet mit dem Erhaltungsziel B der Fall ist.

Das ADP beantragt seit 2020 im Rahmen von Vorprüfungsverfahren für alle Gebiete und Baugruppen, welche gemäss ISOS über das Erhaltungsziel A verfügen, Massnahmen zur Erhaltung der Substanz. Grund dafür waren beziehungsweise sind neue Erkenntnisse und Gerichtsurteile im Zusammenhang mit der Umsetzung des ISOS. Da die Gemeinden im Nachgang an die kantonale Vorprüfung über genügend Zeit für eine Überarbeitung der entsprechenden Aspekte ihrer Ortsplanung verfügen (auf Wunsch in Zusammenarbeit mit dem ADP), wurden und werden in Genehmigungsverfahren ungenügende Massnahmen zur Erhaltung der Substanz bemängelt. Ortsplanungsrevisionen von Gemeinden, welche seitens ADP vor dem Jahr 2020 überprüft wurden (Vorprüfung oder Genehmigung), konnten aber noch nicht auf die erhöhten Anforderungen im Zusammenhang mit der Substanzerhaltung aufmerksam gemacht werden. Aus diesem Grund stellen Dorfzonen mit Bestimmungen gemäss PBV respektive MBR in manchen Gemeinden die einzigen ortsbilderhaltenden Massnahmen dar, auch wenn die Gemeinde über ISOS-Gebiete und Baugruppen mit dem Erhaltungsziel A verfügt. Die Ortsbilder in manchen Gemeinden sind zudem nur in ihrer Struktur erhaltenswert. Die Erhaltung der Struktur kann, wie vorhin beschrieben, durch eine Dorfzone sichergestellt werden. Massnahmen zur Erhaltung der Substanz sind in entsprechenden Ortsbildern nicht notwendig. Aufgrund der voranstehend beschriebenen Umstände sind gewisse Unterschiede zwischen den Gemeinden im Hinblick auf den Ortsbildschutz zu beobachten.

Der Politischen Gemeinde Schönholzerswilen stand die Erarbeitung von eigenen Baureglementbestimmungen, welche die Erhaltung der Substanz gewährleisten können, offen. Die bereits erwähnte Mustervorlage, die dem Planungsbüro am 20. Dezember 2022 zugestellt wurde, wurde auf Wunsch mehrerer Gemeinden vom ADP in Zusammenarbeit mit dem Rechtsdienst DBU als Vorlage respektive Orientierungshilfe für die betroffenen Gemeinden erarbeitet. Die Bestimmungen der Vorlage sind ausserdem nicht (mehr) nur auf städtische Ortsbilder wie Frauenfeld abgestimmt, sondern können aufgrund ihrer allgemeingültigen Bestimmungen in den meisten Ortsbildern ohne oder mit geringen Anpassungen angewendet werden.

Der Gestaltungsplan „Dorf“ kann in seiner aktuellen Form nicht die Erhaltung des Ortsbildes in seiner Substanz sicherstellen, da der Plan bloss die Einpassung von baulichen Massnahmen in das Ortsbild, aber nicht dessen Erhaltung bezweckt und daher auch nicht über entsprechende Bestimmungen zur Substanzerhaltung verfügt. Die Berücksichtigung des ISOS hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu

13/13

erfolgen und darf nicht auf ein späteres Verfahren verlagert werden (beispielsweise die Überarbeitung des Gestaltungsplanes „Dorf“).

Zudem wurde entgegen der im Rahmen der Vorprüfung geäusserten Anträge keine Prüfung von Aus- oder Umzonungen der eingezonten Freiflächen am Ortsrand von Schönholzerswilen vorgenommen. Im Planungsbericht finden sich jedenfalls keine entsprechenden Erläuterungen oder Abwägungen. Da auf die genannten Überprüfungen verzichtet wurde, ist die Einpassung von allfälligen baulichen Massnahmen über die im kommunalen Baureglement enthaltenen Vorschriften sicherzustellen.

Die Politische Gemeinde Schönholzerswilen wird angewiesen, die dem Planungsbüro zur Verfügung gestellte Mustervorlage oder in ihrer Schutzwirkung äquivalente Baureglementbestimmungen innert 12 Monaten in das Baureglement zu übernehmen (beispielsweise als Ergänzung der bestehenden Dorfzone oder als Bestimmungen zu einer neuen überlagernden Ortsbildschutzzone).

6. Die Planungsvorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG überwiegend, aber nicht vollumfänglich. Die Ortsplanungsrevision wird mit wenigen Ausnahmen und Ergänzungsaufträgen genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef


Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der 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: 15. NOV. 2024