

Frauenfeld, 24. April 2025

Entscheid Nr. 0025

BOA/PG Nr. 2024.06-017

Politische Gemeinde Gachnang Ortsplanungsrevision

- **Zonenplan**
- **Änderung Baureglement**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der von der Gemeindeversammlung Gachnang am 6. Juni 2024 erlassene Zonenplan sowie die Änderungen des Baureglements werden mit folgenden Ausnahmen und Auflagen genehmigt:
 - a) Der Verlauf der Erhaltungszone betreffend die Kleinsiedlung Bethelhausen wird nicht genehmigt. Die Politische Gemeinde Gachnang wird eingeladen, den Zonenverlauf zu überarbeiten und innerhalb eines Jahres neu zur Genehmigung einzureichen.
 - b) Der als Gewässer ausgeschiedene Egelsee auf der Parzelle Nr. 5161 ist innerhalb eines Jahres mit einer „Naturschutzzone im Gewässer“ zu überlagern. Das Gebiet wird im Zonenplan mit einem Hinweisvermerk versehen.
 - c) Gleichzeitig mit der Ausscheidung einer überlagernden "Naturschutzzone im Gewässer" ist das Baureglement mit entsprechenden Bestimmungen zu versehen.
2. Der kommunale Richtplan ist im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.
3. Der kommunale Schutzplan ist hinsichtlich Naturobjekte innerhalb der nächsten fünf Jahre zu überarbeiten. In diesem Zusammenhang gilt es auch für die UNESCO-Fundstelle Niederwil sowie für die Wegabschnitte des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) von nationaler Bedeutung verbindliche Einträge im Schutzplan vorzunehmen.
4. Die Politische Gemeinde Gachnang wird eingeladen, innert 14 Tagen ab Inkraftsetzung des Zonenplans sämtliche mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen der kantonalen Steuerverwaltung zu melden. Dazu ist das offizielle Meldeformular der Steuerverwaltung zu verwenden.

5. Mitteilung an:

- Gemeinderat Gachnang, Neues Schloss, Islikerstrasse 7, 8547 Gachnang, unter Beilage der Dossiers Ortsplanungsrevision, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
- BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
- Hochbauamt
- Tiefbauamt
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umwelt
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Jagd- und Fischereiverwaltung
- Forstamt
- Amt für Archäologie
- Landwirtschaftsamt
- Fachstelle Öffentlicher Verkehr
- Kantonale Steuerverwaltung, Frauenfeld
- Amt für Raumplanung Kanton Zürich
- SBB
- Amt für Raumentwicklung (3), unter Beilage eines Dossiers Ortsplanungsrevision, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 19. Juni 2024 ersucht das Planungsbüro BHAtteam im Auftrag der Politischen Gemeinde Gachnang um Genehmigung der Ortsplanungsrevision – bestehend aus dem Zonenplan und einer Teilrevision des Baureglements (BauR). Weiter hat die Gemeindebehörde eine Übersicht mit den für Gachnang relevanten Richtplanthemen erarbeitet, die im Rahmen der künftigen Richtplanüberarbeitung der Agglomeration Frauenfeld von Bedeutung sind.

Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen die Ortsplanungsrevision ging beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) ein Rekurs ein. Über diesen Rekurs befindet das DBU in einer separaten Entscheidung. Dieser ist inhaltlich und zeitlich mit dem Entscheid über die Plangenehmigung koordiniert.

Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 5. April 2023 vorgeprüft. Die Gemeinde hat sich mit den Hinweisen und Anmerkungen aus der Vorprüfung auseinandergesetzt. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurden

auch Augenscheine und Besprechungen vor Ort durchgeführt, wodurch einzelne Unklarheiten geklärt werden konnten. Die Vorbehalte aus der Vorprüfung wurden mehrheitlich bereinigt.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens prüft das DBU nach § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) generell, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung entsprechen. Dabei ist das Planungsermessen der Gemeinde gemäss Art. 2 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) zu respektieren.

1. Richtplanung

Die Gemeinde Gachnang ist Teil der Agglomeration Frauenfeld. Sie stützt ihre Kommunalplanung auf den gemeinsam mit den Gemeinden Frauenfeld und Felben-Wellhausen erstellten Richtplan ab. Gemäss den Ausführungen im Planungsbericht (Seite 5) soll dieser gemeinsame Richtplan zeitnah überprüft und bei Bedarf überarbeitet werden. Aus diesem Grund wurde auf die vorgängige Erstellung eines separaten kommunalen Richtplans Gachnang verzichtet.

Grundsätzlich ist die Nutzungsplanung auf die Richtplanung abzustützen, denn Nutzungspläne setzen die Richtplanung um (vgl. § 16 Abs. 1 PBG). Demzufolge ist die Reihenfolge, in der die Planungsinstrumente überarbeitet werden, nicht ideal gewählt. Zumindest thematisch hat sich die Gemeindebehörde mit der Richtplanung auseinandergesetzt und die für die künftige Richtplanüberarbeitung relevanten Themen in einer Übersicht abgehandelt. Die Rahmennutzungsplanung basiert zwar nach wie vor auf der rechtskräftigen Richtplanung, weicht aber aufgrund der für die langfristige Entwicklung gemachten Überlegungen in Teilen davon ab.

Die in der Übersicht *"Relevante Richtplanthemen für die Überarbeitung der Richtplanung der Agglomeration Frauenfeld aus Sicht der politischen Gemeinde Gachnang"* aufgeführten Themen sollen bei der anstehenden Überarbeitung angegangen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde eine Innenentwicklungsstrategie erarbeitet. Diese beruht auf einer Potentialanalyse in den einzelnen Ortsteilen und berücksichtigt auch übergeordneten Vorgaben, insbesondere den Richtplan der Agglomeration. Als Schwerpunkt der Innenentwicklungsstrategie hat sich das Entwicklungsgebiet Gachnang-Islikon-Kefikon herausgestellt.

a) Abstimmung der Richt- und Zonenplanung

Die vorliegende Zonenplanrevision steht in einzelnen Gebieten im Widerspruch zum rechtskräftigen Richtplan der Agglomeration. So soll z.B. im Gebiet "Oberes Zälgli" entgegen dem Kommunalen Richtplan keine reine Arbeitszone, sondern eine Wohn-, Misch-, Zentrumszone ausgeschieden werden. Auch in den Richtplangebieten "Au" und

"Wasen" bestehen Widersprüche zwischen dem Richt- und dem Zonenplan. Diese und weitere Unstimmigkeiten oder Widersprüche zum Richtplan sind möglichst zeitnah auszuräumen. In welchem Rahmen diese Richtplanung schliesslich weitergeführt werden soll – auf kommunaler Stufe oder auf Stufe Agglomeration – liegt im Ermessen der beteiligten Gemeinden.

b) Dimensionierung des Siedlungs- und Richtplangebietes

Die Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass ihre Ortsplanungen in Einklang mit den Siedlungsgebietsvorgaben im kantonalen Richtplan (KRP) stehen (vgl. Anhang A1) und müssen diese gegebenenfalls anpassen (Planungsauftrag 1.1 A, § 8 Abs. 4 PBG).

Gemäss Anhang A1 besteht im Bereich der kommunalen Richtplangebiete für WMZ in der Gemeinde Gachnang in quantitativer Hinsicht kein Anpassungsbedarf. Im rechtskräftigen Richtplan der Gemeinde Gachnang sind 7.4 ha Richtplangebiete für Wohn- und Mischzonen (WMZ) ausgeschieden. Diese müssen insgesamt weder reduziert, noch dürfen sie erweitert werden. Unter gewissen Voraussetzungen können diese Richtplangebietsflächen allerdings räumlich anders angeordnet werden (vgl. Festsetzung 1.1 C).

c) Dichtvorgaben und Innenentwicklungspotential

Die Gemeinden haben im Rahmen ihrer Ortsplanungen aufzuzeigen, wie die Dichten gemäss Festsetzung 1.2 A erreicht werden können (Planungsauftrag 1.2 A). Ausserdem müssen sie die Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen und deren spezifische Eigenschaften in ihren kommunalen Richtplänen ausweisen (Planungsauftrag 1.3 B). Dazu gehört die Mobilisierung dieser Gebiete, indem sie geeignete Massnahmen zur besseren Nutzung prüfen.

Gemäss dem KRP ist die Gemeinde Gachnang teilweise dem Raumtyp „Kulturlandschaft“ und dem gleichnamigen Dichtetyp zugeteilt. Ausserdem ist die Gemeinde dem Raumtyp „Urbaner Raum“ und dem Dichtetyp „Urbaner Raum: Übrige Gemeinden“ zugewiesen. Im Dichtetyp „Kulturlandschaft“ ist für den Zonenplanhorizont 2030 und den Richtplanhorizont 2040 in den WMZ eine minimale Raumnutzerdichte von 32 RN/ha zu erreichen. Im Dichtetyp „Urbaner Raum: Übrige Gemeinden“ beträgt diese minimale Raumnutzerdichte 63 RN/ha. Die Gemeinde Gachnang verfügte im Jahr 2022 über eine Raumnutzerdichte von 35 RN/ha in der „Kulturlandschaft“ und 56 RN/ha im „Urbanen Raum: Übrige Gemeinden“. Im Dichtetyp „Kulturlandschaft“ lag die Gemeinde Gachnang damit knapp über der im KRP geforderten Minstdichte. Im Dichtetyp „Urbaner Raum: Übrige Gemeinden“ lag die Gemeinde Gachnang hingegen deutlich unter der im KRP geforderten Minstdichte.

Die Entwicklungsstrategie und der daraus resultierende Strategieplan „Entwicklungsgebiet Gachnang-Islikon-Kefikon“ der Politischen Gemeinde Gachnang bildet die Grundlage für die Erarbeitung der kommunalen Richtplanthemen. Mit den darin aufgezeigten „Massnahmen Siedlung“ sollte die Gemeinde die Planungsaufträge 1.2 A und 1.3 B des kantonalen Richtplans dereinst erfüllen können.

d) Energierichtplan

Die Gemeinden im Urbanen Raum und im Kompakten Siedlungsraum mit mehr als 2000 Einwohnern müssen gemäss Planungsauftrag 4.2 A des KRP bis 2022 einen kommunalen Energierichtplan erstellen. Darin sind die Möglichkeiten der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energieträger zur Elektrizitäts- und Wärmeherzeugung und der quartierweisen Wärmeversorgung aufzuzeigen. Im Planungsauftrag 4.2 A wird im Weiteren explizit aufgeführt, welche Inhalte ein kommunaler Energierichtplan insbesondere zu umfassen hat. Mit Entscheid vom 3. April 2014 hat das DBU den Energierichtplan der Gemeinde Gachnang genehmigt. Gemäss S. 53 im Planungsbericht möchte sich die Gemeinde Gachnang verstärkt für die Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien einsetzen. Bei der Revision des kommunalen Richtplans soll daher die Überarbeitung des Teilrichtplans Energie geprüft werden. Die Prüfung, ob die einzelnen Vorgaben aus Planungsauftrag 4.2 A ausreichend umgesetzt werden, erfolgt zu gegebenem Zeitpunkt durch die Abteilung Energie.

2. Zonenplan

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Nutzungszonen und deren Abgrenzungen sind mehrheitlich sachgerecht auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt. Gemäss Art. 15 Abs. 4 des Raumplanungsgesetzes kann Land einer Bauzone zugewiesen werden, wenn unter anderem die Verfügbarkeit sichergestellt ist. Gestützt auf § 71 des Planungs- und Baugesetzes hat die Gemeindebehörde die Verfügbarkeit des neuen Baulandes durch vertragliche Regelungen gesichert.

Bei der Zuweisung der kommunalen Zonen zum kantonalen Zonenkatalog in Ziffer 6.2 des Planungsberichts wird aufgeführt, dass die "Zone für kulturhistorische Bauten und Anlagen" der kantonalen Zone "Objektbezogene Spezialbauzonen" mit Code Nr. 1901 zugewiesen werden soll. Bei der Angabe der Code Nr. hat sich ein Fehler eingeschlichen, denn der Code der Zonenbezeichnung mit gleichlautendem Namen heisst Code Nr. 1902. Dies gilt es bei der Datenlieferung zu berücksichtigen.

Zur Dimensionierung der Bauzonen enthält der KRP verschiedene Bestimmungen (vgl. Kapitel 1.1 und 1.5 KRP). Ein Bedarf für zusätzliche WMZ-Zonen und entsprechende Ein- oder Umzonungen können gemäss Richtplankapitel „1.4 Ein- und Umzonungen“

dann geltend gemacht werden, wenn die Auslastung der bestehenden WMZ-Zonen einer Gemeinde grösser ist als 100 Prozent (Festsetzung 1.4 A Bst. a KRP). Die gemeindespezifische Auslastung vergleicht dabei die erwartete Raumnutzerzahl einer Gemeinde mit der vorhandenen Kapazität in den WMZ (15-Jahreshorizont). Die Politische Gemeinde Gachnang verfügt derzeit in den WMZ und bezogen auf den Zonenplanhorizont 2037 über eine gemeindespezifische Auslastung von 101 Prozent. Damit besteht grundsätzlich ein Bedarf für zusätzliche WMZ-Zonen. Um das angestrebte Raumnutzerwachstum aufnehmen zu können, hat die Gemeinde zusätzliche WMZ-Flächen eingezont.

a) Beurteilung einzelne Zonenplanänderungen

Umzonung U38

Teilflächen der Parzellen Nrn. 1091 und 802 werden von der Dorfzone 2 (D2) in die Dorfzone 3 (D3) umgezont. Zum Schutz des Ortsbildes sollen die direkt angrenzenden, bisher ebenfalls der Dorfzone 2 zugewiesenen Parzellen Nrn. 497 und 1051 sowie die verbleibenden Teilflächen der Parzellen Nrn. 802 und 1091 in die Freihaltezone umgezont werden. Bei der Erstinventarisierung des ISOS wurden die genannten Parzellen der Umgebungsrichtung VI dem Erhaltungsziel a zugewiesen. Nordseitig grenzen die Parzellen an die Baugruppe 1.1 mit dem Erhaltungsziel A an. Im Ortsbildbeschreibung von 1981 wird die dominant gelegene Kirche als Angelpunkt der gesamten Siedlung beschrieben, der einen spannungsvollen Bezug zur locker bebauten umliegenden Siedlung herstellt.

Aufgrund der Bedeutung der bestehenden Freifläche als Ortsbildvordergrund, den Sichtachsen auf die äusserst ortsbildrelevante Kirche sowie der Grösse des Gebietes, welches aufgezont werden soll, wurde im Vorprüfungsbericht vom 5. April 2023 zwecks sorgfältiger Einordnung einer allfälligen Neubebauung ins wertvolle Ortsbild eine Gestaltungsplanpflicht empfohlen. Die Politische Gemeinde Gachnang ist indes der Auffassung, dass Bestimmungen im Baureglement zur Dorfzone D3 hinreichend sind, um eine sehr gute Einpassung von Bauten und Anlagen zu fordern bzw. zu gewährleisten.

Anlässlich eines Augenscheins mit Vertretern der Gemeinde, dem Amt für Raumentwicklung (ARE) und dem Amt für Denkmalpflege (ADP) legte die Gemeinde ihre Überlegungen dar und wies auf die Schaffung der Freihaltezone hin, welche den Anliegen an dieser ortsbaulich sensiblen Lage durchaus gerecht wird. Durch die flächenmässige Reduktion der bisherigen Dorfzone und die gleichzeitige Ausscheidung einer Freihaltezone sowie die Einpassungsvorschriften der Dorfzone D3 lasse sich die Umzonung in raumplanerischer Hinsicht vertreten. Ein Gestaltungsplan sei deshalb nicht notwendig.

Die Überlegungen und Bemühungen der Politischen Gemeinde Gachnang, das Gebiet angemessen zu entwickeln und dabei der ortsbaulich sensiblen Lage gerecht zu werden, sind durchaus zu würdigen. Unter Berücksichtigung des Planungsermessens der

Gemeinde wird die Umzonung in die Dorfzone D3 auch ohne Ausscheidung der empfohlenen Gestaltungsplanpflicht genehmigt.

Auszonung A7

Die Parzelle Nr. 825 soll von der Wohnzone (W2b) in die Landschaftsschutzzone um- bzw. ausgezont werden. Auf dem Grundstück befindet sich ein Gebäude und verschiedene Gartenanlagen. In der Vorprüfung wurde angeregt, die Bauten und Anlagen zurückzubauen, um den Bestimmungen der künftigen Landschaftsschutzzone gerecht zu werden. Der Rückbau ist bislang nicht erfolgt und die rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen geniessen eine Besitzstandsgarantie. Durch die Auszonung werden die Bauten und Anlagen zonenfremd. Dennoch kann der Auszonung zugestimmt werden. Allerdings darf dabei die ausgezonte Fläche im Umfang von 459 m² nicht verlagert bzw. andernorts wieder eingezont werden. Die Auszonungsfläche wird bei der Auslastungsbeurteilung nicht berücksichtigt.

b) Kleinsiedlungen

Gestützt auf Planungsgrundsatz 1.9 A KRP können zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen "eng begrenzte" Erhaltungszonen ausgeschieden werden. Für die Überführung einer Kleinsiedlung in eine Erhaltungszone bzw. für die Ausscheidung einer Erhaltungszone müssen die Voraussetzungen gemäss Festsetzung 1.9 A erfüllt sein. Die Gemeinden müssen also gemäss Planungsauftrag 1.9 A des kantonalen Richtplans (KRP) die für ihre im Anhang A8 aufgeführten Kleinsiedlungen geltenden Zonierungen überprüfen. Innert fünf Jahren haben sie für die Überführung in einen der zugewiesenen Zonentypen zu sorgen. Dieser Auftrag trat mit der Genehmigung des Richtplankapitels 1.9 „Kleinsiedlungen“ durch den Grossen Rat am 14. September 2022 in Kraft.

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision soll auch der vorgenannte Planungsauftrag (1.9 A KRP) umgesetzt werden. Die Kleinsiedlung Oberwil (K150) wird der Dorfzone 2 zugewiesen, die Kleinsiedlung Bethelhausen (K148) der Erhaltungszone. Die Zonenzuweisungen bzw. die Zonenabgrenzungen der Kleinsiedlungen wurden nicht zur Vorprüfung, sondern direkt zur Genehmigung eingereicht.

Wie oben erwähnt, sind die Erhaltungszonen eng begrenzt auszuscheiden. Die im Zonenplan ausgeschiedene Erhaltungszone in Bethelhausen erfüllt diese Anforderung nicht vollumfänglich. Nebst der Fläche der bisherigen Weilerzone werden zusätzliche Flächen aus der Landwirtschaftszone neu der Erhaltungszone zugeführt. Dem Erfordernis der "engen Begrenzung" wird dabei zu wenig Beachtung geschenkt. Die Erhaltungszone in Bethelhausen kann in der eingereichten Form nicht genehmigt werden. Diese Tatsache wurde der Gemeindebehörde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens kommuniziert. In der Folge fand eine Begehung mit Vertretern der Politischen Ge-

meinde Gachnang und dem Amt für Raumentwicklung vor Ort statt, wo durch Anpassungen am bisherigen Zonenverlauf eine einvernehmliche Lösung mit der Gemeinde gefunden werden konnte. Die Gemeindebehörde wird die angepasste Zonierung der Erhaltungszone Bethelhausen nach Abschluss der Ortsplanungsrevision in einem separaten Verfahren erneut zur Genehmigung einreichen.

c) Kompensation von Fruchtfolgeflächen (FFF)

Beim Verbrauch von FFF ist in jedem Fall eine umfassende Interessenabwägung gemäss Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) erforderlich. Die Arbeitshilfe „Fruchtfolgeflächen in der raumplanerischen Interessenabwägung“ bietet den Gemeinden und Planenden diesbezüglich Unterstützung (www.raumentwicklung.tg.ch).

Die beiden Einzonungen E1 (Parzelle Nr. 3020) und E6 (Parzelle Nr. 3104) umfassen eine Fläche von ca. 8500 m². Dabei werden auch FFF im Umfang von insgesamt 417 m² beansprucht. Im Anhang zum Planungsbericht „Begründung Verbrauch Fruchtfolgeflächen“ hat die Gemeindebehörde die für die Beanspruchung von FFF notwendige Interessenabwägung vorgenommen. Das öffentliche Interesse an einer qualitätsvollen Innenentwicklung sowie die sachgerechte Erschliessung überwiegen am besagten Standort das Interesse am Erhalt der FFF. Die Begründungen für die Beanspruchung der FFF inkl. Interessenabwägung sind nachvollziehbar und die Beanspruchung der FFF kann gutgeheissen werden.

Da die beanspruchte FFF unter der Bagatellschwelle von 3'000 m² liegt, kann gemäss Planungsgrundsatz 2.2 F des KRP auf eine Kompensation verzichtet werden.

d) Überlagernde Zonen

Der Egelsee war im bisherigen Zonenplan als Naturschutzzone ausgeschieden. Da im Bereich von Gewässern keine Grundnutzungszonen ausgeschieden werden können, hat die Gemeindebehörde eine Bereinigung vorgenommen. Die Naturschutzzone umfasst neu nur noch die im Gewässer liegende Insel und einen Teil der Uferbereiche. Weitere Flächen stellen Wald im Rechtssinn dar und sind mit einer Naturschutzzone im Wald überlagert. Das ganze Gebiet Egelsee ist zudem mit einer Zone für archäologische Funde überlagert. Das eigentliche Gewässer genießt indes keinen Schutz mehr. Sowohl im Gewässer als auch im Uferbereich hat es seltene und gefährdete Pflanzen und Tiere. Die Gemeindebehörde wird deshalb beauftragt, für einen nachhaltigen Schutz zu sorgen, indem eine dem Gewässer überlagerte „Naturschutzzone im Gewässer“ ausgeschieden wird. Die überlagerte "Naturschutzzone im Gewässer" ist im Baureglement mit den notwendigen Bestimmungen zu versehen. Empfehlungen zu diesen Bestimmungen sind im Kapitel 3. dieser Erläuterungen zum Thema Baureglement zu finden. Der Zonenplan wird mit einem entsprechenden Hinweisvermerk versehen.

d) Mehrwertabgabe

Folgende Zonenplanänderungen unterstehen gemäss § 63 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) der Mehrwertabgabepflicht:

- U2: Umzonung von der Zone Oe in die Wohnzone WA2 auf Parzelle Nr. 5044 von total 1363 m²
- U16: Umzonung von der Zone Oe in die Freihaltezone FZ von 94 m²
- E1: Einzonung von der Landwirtschaftzone L in die Wohnzone WA3 von total 8200 m² auf den Parzellen Nr. 3019, 3021, 3022, 3023 und 3024
- E2: Einzonung der Parzelle Nr. 3025 von der Zone Strasse ausserhalb Baugebiet SaB in die Wohnzone WA3 von total 302 m²
- E3 bis E10: Diverse Einzonungen in die Zone Strasse im Baugebiet SiB oder Freihaltezone FZ

Bei der Umzonung U16 sowie den Einzonungen E3 – E10 ist es möglich, dass sich letztlich kein Mehrwert ergibt, da es sich um Zuweisungen zur „Freihaltezone“ und zu „Strassen im Baugebiet“ handelt. Dies ist jedoch durch die Veranlagungsbehörde (kantonale Steuerverwaltung) zu ermitteln. Die Gemeindebehörde hat daher nach Inkraftsetzung der Zonenplanänderung 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). Hierbei sind sämtliche mehrwertabgabepflichtigen Um- und Einzonungen aufzuführen.

3. Baureglement (BauR)

Die Gemeindebehörde wird beauftragt, im Gebiet Egelsee eine "Naturschutzzone im Gewässer" als überlagernd Zone auszuscheiden. Die Fachstelle Natur- und Landschaft empfiehlt, die nachstehenden Bestimmungen ins Baureglement aufzunehmen:

Naturschutzzonen in Gewässern (überlagernde Zone)

„Art. ... Naturschutzzonen in Gewässern (überlagernde Zonen)

¹ Die Naturschutzzonen in Gewässern dienen dem Schutz seltener und gefährdeter Pflanzen und Tiere im Uferbereich und in den Gewässern

² In den Naturschutzzonen in Gewässern:

- 1. sind die natürlichen Ufer zu belassen. Ufervegetation darf weder gerodet, noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden;*
- 2. sind invasive Neophyten zu bekämpfen, insbesondere ist deren Ausbreitung zu verhindern“*

10/11

4. Schutzplan

Der aktuelle Schutzplan stammt aus dem Jahr 2004. Aus dem Planungsbericht geht nicht hervor, ob und wann dieser revidiert werden soll.

Teilbereich Naturobjekte

Als Grundlage für eine Revision des Schutzplans ist, sofern nicht schon vorhanden, ein Naturinventar zu erstellen. In diesem gilt es die einzelnen Naturobjekte zu erfassen und deren Schutzwürdigkeit zu prüfen. Dazu gehört die Erstellung eines Inventars gemäss § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (TG NHG; RB 450.1). Dabei sind gemäss § 2 Abs. 1 TG NHG sämtliche erhaltenswerte Objekte zu kartieren und erfassen.

Auf der Website des Amtes für Raumentwicklung (raumentwicklung.tg.ch) sind hilfreiche Dokumente zur Schutzplananpassung – Teilbereich Naturobjekte zu finden. Gerne steht die Abteilung Natur und Landschaft unterstützend zur Verfügung.

Teilbereich Kulturobjekte

Aufgrund eines in Diskussion stehenden Systemwechsels bei den Kulturobjekten (Unterschutzzstellung per Einzelverfügung statt im Schutzplan) empfiehlt das Amt für Denkmalpflege, die Schutzpläne hinsichtlich der Kulturobjekte im Moment nicht zu revidieren.

Allerdings sind im Zuge der Erstellung des Schutzplanes für Naturobjekte auch für den Bereich der UNESCO-Fundstelle Niederwil sowie für die Wegabschnitte des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) von nationaler Bedeutung in der Schutzplanung noch entsprechende, verbindliche Einträge vorzunehmen. Im Sinne einer Anregung für den kommunalen oder regionalen Richtplan wäre allenfalls auch dort, im Rahmen weiterer Planungen, ein Hinweis auf die Historischen Verkehrswege (als Element der Verbindung und Nutzbereich für den Langsamverkehr) von Nutzen.

Die Gemeinde Gachnang wird beauftragt, den kommunalen Schutzplan bezüglich der Naturobjekte zu überarbeiten.

5. Weitere Anmerkungen

Die SBB weist darauf hin, dass sich entlang der Eisenbahnlinie eine 132kV Übertragungsleitung befindet. Diese ist in einem guten Zustand und wird nicht ersetzt. Bei der Arealentwicklung des Gebiets „Obers Zägli“ (Einzonung E1 – E3) ist dies zu berücksichtigen.

6. Schlussbemerkungen

Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Vorlage erfüllt, abgesehen von wenigen Ausnahmen, die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird mit wenigen Ausnahmen und Auflagen genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Publikation im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert: **24. APR. 2025**