



Frauenfeld, 18. Mai 2009

Entscheid Nr. 44

0233/2008/DBU/ARP

* Weitere Unterlagen
befinden sich im
Dossier Teilrevision
Ortsplanung

Politische Gemeinde Lengwil

- Teilrevision Ortsplanung
- Baulinienpläne „Kirchstrasse und Kirchenacker“, „Sternengarten“, „Zweren- und Feldweg“
- Aufhebung Quartierpläne „Dettighofen-Ost“, „Kirchenacker“, „Oberhofen-West“
- Aufhebung Arealüberbauungsplan „Sternengarten“

1. Mit Schreiben vom 20. November 2008 reichte der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Lengwil (nachfolgend: PG Lengwil) die **revidierte Ortsplanung (OP)** zur Genehmigung ein. Die Genehmigungsvorlage umfasst den Zonenplan, das Baureglement, die Richtpläne „Siedlung und Verkehr“ und „Natur- und Kulturobjekte“ sowie den Schutzplan über die Natur- und Kulturobjekte. Weiter sollen die im Titel aufgeführten Baulinienpläne genehmigt sowie einige Sondernutzungspläne aufgehoben werden. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren in formeller Hinsicht ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Der beim Departement für Bau und Umwelt hängige Rekurs wird in einem separaten Verfahren entschieden. Mit Bericht vom 7. März 2008 hat das Amt für Raumplanung die Revisionsvorlage vorgeprüft.
2. Seit dem 1. Januar 1998 besteht die Politische Gemeinde Lengwil (nachfolgend: PG). Die auf dieses Datum zur PG zusammengeschlossenen Ortsgemeinden Oberhofen-Lengwil und Illighausen verfügen über Ortsplanungen aus den Jahren 1996 bzw. 1992. Mit der PG haben sich die Verhältnisse im Sinne von Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) erheblich geändert. Hinzu kommen seit der Genehmigung der Ortsplanungen noch der revidierte Kantonale Richtplan 1996 (nachfolgend: KRP) und verschiedene neue und geänderte Gesetze des Kantons und des Bundes. Hinsichtlich des KRP sind namentlich die Vorgaben zur kantonalen Siedlungsstruktur bzw. Gemeindefunktionen (Kapitel 1.1 Text KRP) von besonderer Bedeutung. Gemäss Ziffer 1.1 des Planungsberichts hat der Gemeinderat entschieden, keine Gesamtrevision durchzuführen, sondern lediglich die bestehenden Richt- und Zonenpläne zusammenzuführen und geringfügige Anpassungen vorzunehmen. Weitere Themen bilden das Waldfeststellungsverfahren, das jedoch noch nicht abgeschlossen ist und das Erschliessungsprogramm gemäss Art. 19 RPG. Die Baureglemente der ehemaligen Ortsgemeinden sind mittlerweile zu einem Reglement zusammengefasst und mit RRB Nr. 521 vom 18. Juni 2001 genehmigt worden. Dabei handelte es sich im Wesentlichen nur um eine blosse Zusammenführung ohne durchgehende materielle Bearbeitung. Deshalb sind richtigerweise auch am Baureglement Anpassungen vorgenommen worden. Der Schutzplan über die zu erhaltenden Natur- und Kulturobjekte sowie der Richtplan „Natur- und Kulturobjekte“ wurden bereits mit Schreiben vom 3. Februar 2004 durch das Amt für Raumplanung vorgeprüft und liegen nun ebenfalls zur Genehmigung bereit.

Siedlungsgebiet

Die Dimensionierung der Bauzonen ist vielschichtig sowie eine der zentralen und komplexesten Aufgaben einer Ortsplanung. Bei der Dimensionierung sind die kommunalen Entwicklungsvorstellungen, die vergangene Entwicklung der Einwohnerzahl beziehungsweise der pro Bauzonentyp spezifische Baulandverbrauch sowie der Stand der Überbauung und der Erschliessung von Bedeutung. Nach dem in Ziffer 1.1.1 des Textes zum KRP enthaltenen Planungsgrundsatz ist die Siedlungsentwicklung verstärkt nach innen zu lenken. Neue Flächenansprüche sind, wenn immer möglich, innerhalb des bereits überbauten Gebiets zu befriedigen. Der Siedlungsentwicklung nach innen ist grösste Beachtung zu schenken. Grundsätzlich sollte auf neue Bauzonen möglichst verzichtet werden. Wie im Planungsbericht in Ziffer 4.1.1 korrekt festgehalten, liegt die Gemeinde Lengwil im ländlichen Raum und sämtliche Dörfer und Weiler der Politischen Gemeinde Lengwil sind gemäss Ziffer 1.1.3 des kantonalen Richtplans ohne zentrale Funktionen. Ihre eigenständigen Charakteren und ihre Lebensfähigkeit sind zu erhalten und zu stärken (Ziffer 1.1.3, Text KRP). Ferner sind die Qualitäten bezüglich Orts- und Landschaftsbild zu respektieren und die Bauzonen auf eine zurückhaltende bauliche Entwicklung auszurichten. Im Rahmen des Vorprüfungsberichts vom 7. März 2008 wurde ausführlich dargelegt, weshalb das Baugebiet der PG Lengwil im Sinne von Art. 15 RPG zu gross ist. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde der Gemeinderat mit Schreiben vom 25. Februar 2009 aufgefordert, zu den nach wie vor sehr hohen Einwohner- und Flächenkapazitäten des zur Genehmigung eingereichten Zonenplans in einem ergänzenden Planungsbericht Stellung zu nehmen und allenfalls die Berechnungsgrundlagen zu überprüfen. Diesem Anliegen hat der Gemeinderat entsprochen und mittels stichprobeartigen Erhebungen der vorhandenen Einwohnerdichten die Kapazitäten neu berechnet. Der nachgereichten Ergänzung zum Planungsbericht ist zu entnehmen, dass aufgrund der neuen Berechnungen die Einwohnerkapazitäten noch 133% betragen. Auch wenn dieser Wert gegenüber den bisherigen Berechnungen tiefer liegt, muss festgestellt werden, dass das Baugebiet nach wie vor zu gross ist und grundsätzlich nicht den Anforderungen von Art. 15 RPG entspricht. Dieser Tatsache ist sich auch der Gemeinderat gemäss Ziffer 3.4 der Ergänzung zum Planungsbericht bewusst. Aus diesem Grunde wird auch gänzlich auf zusätzliches Richtplangebiet im Richtplan „Siedlung und Verkehr“ verzichtet. Im Planungsbericht wird weiter nachvollziehbar dargelegt, dass eine Reduktion der Baugebietsflächen mit grössten Schwierigkeiten verbunden ist, zumal ein Grossteil der Baulandreserven innerhalb von weitgehend überbautem Gebiet liegt. Im Übrigen kann festgestellt werden, dass die Fläche des Siedlungsgebiets gegenüber der bisher rechtskräftigen Planung praktisch nicht verändert wird. Damit steht auch fest, dass die grossen Einwohner- und Flächenkapazitäten in erster Linie aus früheren Planungen herrühren. Das grosse Baugebiet kann in Beachtung der gesetzlichen und übergeordneten planerischen Vorgaben (Art. 15 RPG, § 33 PBG, Ziffer 1.1 KRP) mit Würdigung der vorgenannten Gründe, der lockeren Siedlungsstruktur und der verbreitet innerhalb des weitgehend überbauten Baugebiets liegenden Kapazitäten knapp akzeptiert werden.

Nutzungszonen

Die im Zonenplan eingesetzten Nutzungszonen und deren Abgrenzungen erscheinen insgesamt gut auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt. Im Rahmen der Vorprüfung hat das Amt für Raumplanung zum Zonenplan mit den entsprechenden Zonenzuweisungen und -abgrenzungen Stellung genommen. Einzelne Anregungen wurden in die vorliegende Planung aufgenommen. An einer Besprechung vom 5. März 2009 zwischen dem Amt für Raumplanung und der Gemeindebehörde wurden die strittigen Punkte und offenen Fragen ausführlich diskutiert. Im ergänzten Planungsbericht sind die Vorbehalte aus der Vorprüfung eingehend kommentiert und die Entscheidung der Gemeindebehörde weitgehend begründet worden. Da die Gemeinde bei der Erarbeitung von Nutzungsplänen gemäss Art. 2 RPG über einen erheblichen Gestaltungsspielraum verfügt, kann dem vorliegenden Zonenplan insgesamt zugestimmt werden, auch wenn gegenüber einzelnen Zonenabgrenzungen wie z.B. im Gebiet Wisetal, Illighausen, Parzelle Nr. 2007 nach wie vor Vorbehalte bestehen.

Richtplan

Die Genehmigungsvorlage umfasst die Teilrichtpläne „Siedlung und Verkehr“ und „Natur- und Kulturobjekte“. Beim Teilrichtplan „Siedlung und Verkehr“ gilt es festzustellen, dass aufgrund der bestehenden grossen Bauzonen keine zusätzlichen Richtplangebiete ausgeschieden wurden. Der Teilrichtplan „Siedlung und Verkehr“ enthält als Koordinationsblatt Nr. 2 das Erschliessungsprogramm, welches in Abstimmung mit der kommunalen Finanzplanung den Zeitpunkt der Erschliessung festhält. In diesem Zusammenhang erstaunt, dass der Übersichtsplan „Stand der Erschliessung“ Flächen mit der Bezeichnung „innert 5 Jahren baureif“ enthält, die gemäss Erschliessungsprogramm erst im Jahre 2022 – 2023 erschlossen werden sollen, wie z.B. die Parzelle Nr. 2068 am westlichen Dorfrand von Illighausen. Zwischen diesen Instrumenten liegen offensichtlich Widersprüche vor, die im Rahmen der Nachführung bereinigt werden sollten.

Beim Teilrichtplan „Natur- und Kulturobjekte“ gestatten wir uns den Hinweis, dass die als Ausgangslage aufgeführten Bauzonenflächen teilweise nicht stimmen, wie z.B. auf Parzelle Nr. 133, Gebiet Braati. Dies hat jedoch auf den Richtplaninhalt keinen direkten Einfluss. Im Zusammenhang mit den beiden Teilrichtplänen wurden von den Amtsstellen keine Vorbehalte angemeldet. Das Tiefbauamt weist im Zusammenhang mit dem Richtplan „Siedlung und Verkehr“ lediglich darauf hin, dass Bau- und Signalisationsmassnahmen an öffentlichen Strassen in speziellen Verfahren abgehandelt werden. Solche Massnahmen müssen mit dem Tiefbauamt des Kantons Thurgau besprochen und allenfalls entsprechende Anträge gestellt werden.

Schutzplan Natur- und Kulturobjekte

Mit Schreiben vom 3. Februar 2004 wurde der Schutzplan „Natur- und Heimatschutz“ durch das Amt für Raumplanung vorgeprüft. In diesem Zusammenhang stellte das Amt für Denkmalpflege fest, dass die Differenz zwischen den im Hinweisinventar als „wertvoll“ (39 Objekte) und „besonders wertvoll“ (2 Objekte) eingestuften Objekten und den im Schutzplan geschützten Objekten (18 Objekte) beträchtlich sei. Aus diesem Grund wurden gemäss Planungsbericht „Richt- und Schutzplanung Na-

tur- und Heimatschutz“ die fraglichen Objekte mit Herrn Fankhauser vom Amt für Denkmalpflege neu beurteilt. Als Folge davon wurden 24 Objekte in den umbenannten „Schutzplan Natur und Kulturobjekte“ und 16 in den kommunalen „Richtplan Natur- und Kulturobjekte“ als erhaltenswürdige Objekte aufgenommen. Gemäss entsprechendem Koordinationsblatt K.01 wurde festgesetzt, dass diese Objekte nach Möglichkeit erhalten und fachgerecht gepflegt werden sollen. Bei konkreten Umbau- oder Abbruchvorhaben sind weitere Abklärungen bezüglich der Schutzwürdigkeit vorzunehmen.

Im Zusammenhang mit dem „Schutzplan Natur und Kulturobjekte“ weist das Amt für Archäologie darauf hin, dass in der PG Lengwil zwei militärische Kampfbauten von nationaler Bedeutung bestehen, die nicht unter Schutz gestellt sind. Eine davon wird bereits heute als Museum betrieben. Sollten von Seiten der Besitzer dieser Anlagen in nächster Zeit allerdings Beitragsgesuche für Pflege und Unterhalt gestellt werden, so ist für die Entrichtung von Beiträgen von Bund und Kanton eine Schutzverfügung der Gemeindebehörde unabdingbar.

Gemäss Liste der geschützten Naturobjekte (Beilage 2 im Planungsbericht „Richt- und Schutzplanung Natur- und Heimatschutz“) sind auch die drei Hochstammobstgärten auf den Parzellen Nrn. 2177/2183, 245 und 2062 geschützt. Im „Schutzplan Natur- und Kulturobjekte“ fehlen die drei Objekte jedoch und sind noch nachzutragen.

Baureglement

Art. 5, Informationsinhalt

Gemäss RPG hat die kommunale Nutzungsplanung flächendeckend zu erfolgen. Ausgespart werden können lediglich Flächen für Vorhaben, die nicht der kantonalen und kommunalen Planungshoheit unterliegen wie Eisenbahnareale, Areale für militärische Einrichtungen oder Flughäfen. Da Strassen keine zonenneutrale Nutzungen sind, müssen sie je nach ihrem Zweck einer Bau- oder Nichtbauzone bzw. einer Spezialzone nach kantonalem Recht zugeordnet werden. Die nach der Vorprüfung neu eingefügte Qualifizierung von Strassenflächen als blosser Informationsinhalt im Zonenplan und Baureglement ist demnach nicht korrekt. Trotz dieses Vorbehaltes des Rechtsdienstes wird von einer Nichtgenehmigung abgesehen, zumal betreffend Umgang mit Strassenflächen im Zonenplan zurzeit verschiedene Abklärungen insbesondere betreffend Datenmodelle im Gange sind.

Art. 7 Abs. 4

§ 79 PBG ermöglicht lediglich unter den aufgeführten Voraussetzungen Ausnahmen zu bewilligen. Der Gemeinderat kann jedoch nicht gestützt auf § 79 PBG den Bauherren zu Abweichungen zwingen. Der Passus "bzw. vorzuschreiben" wird nicht genehmigt.

Art. 11

Hier ist festzustellen, dass gegenüber der Vorprüfungsvariante die Umschreibung des Zonenzwecks der Industriezone weggefallen ist. Wohl versehentlich wurde anstelle von Art. 11 Abs. 1 2. Satz gleich der ganze Abs. 1 weggelassen. Hier handelt

es sich offensichtlich um einen Kanzleifehler. Es ist eine redaktionelle Korrektur notwendig, da ohne Zonenzweck Art. 11 nicht genehmigt werden könnte. Der 1. Satz von Art. 11 Abs. 1 des vorgeprüften Baureglements muss im Rahmen der definitiven Drucklegung wieder eingefügt werden und lautet wie folgt: „Die Industriezone ist für Bauten und Anlagen von Industrie-, Gewerbe-, und Dienstleistungsbetrieben mit stark störenden Auswirkungen (vgl. Art. 45 BauR) bestimmt“. Art. 11 wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

Art. 27 Abs. 1

Der nach der Vorprüfung neu eingeführte Begriff "Gesamthöhe" wird im Baureglement nicht definiert. Es ist davon auszugehen, dass damit in Anlehnung an § 5 der bis 31. März 1996 in Kraft gewesenen RRV BauG die Gebäudehöhe gemeint ist. Des Weiteren ist zu erwähnen, dass die Definition in Satz 2 von Art. 27 Abs. 1 nicht richtig ist. Auch Bauten, welche die Abmessungen von Kleinbauten nicht überschreiten, sind Gebäude, wenn sie dem Schutz vor Witterungseinflüssen dienen. Auch dieser Artikel wird mit einem Hinweis versehen.

Art. 33, letzter Satz

Wird das Ortsbild durch eine Baute bzw. durch die gewählte Dachform beeinträchtigt, muss der Gemeinderat die Baubewilligung verweigern. Der Gemeinderat hat in solchen Fällen keine Wahl. Der letzte Satz von Art. 33 täuscht mit dem Wort „kann“ eine Ermessensfreiheit für den Gemeinderat vor, die in Wirklichkeit nicht besteht. Der letzte Satz von Art. 33 BauR kann deshalb nicht genehmigt werden.

Art. 35 Abs. 1, letzter Satz

Hier gelten die gleichen Vorbehalte wie zum obgenannten Art. 33, letzter Satz. Auch dieser Satz kann deshalb nicht genehmigt werden.

Art. 39

Wie bereits in der Vorprüfung erwähnt, sind Abweichungen von Grenzabständen nur bei Vorliegen eines Näherbaurechts nach § 65 PBG möglich. Die Bestimmung wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

Art. 46 Abs. 4

Wie ebenfalls bereits in der Vorprüfung erwähnt, können allfällige Schäden an öffentlichen Einrichtungen nur dann auf Kosten des Bauherrn wieder in Stand gestellt werden, wenn er für die Schäden nachweislich verantwortlich ist. Im ergänzten Planungsbericht wird ausgewiesen, dass der Gemeinderat eine Anpassung von Art. 46 Abs. 4 vornehmen wollte, was im zur Genehmigung eingereichten Baureglement jedoch nicht erfolgt ist. Die Bestimmung wird nicht genehmigt.

Sondernutzungspläne

Mit der Teilrevision der Ortsplanung sollen gleichzeitig einige rechtskräftige Sondernutzungspläne wie folgt ersetzt oder ausser Kraft gesetzt werden:

Der Arealüberbauungsplan „Sternengarten“ (RRB Nr. 1375 vom 17.8.1982) soll aufgehoben und durch den Baulinienplan „Sternengarten“ abgelöst werden.
 Der Quartierplan „Oberhofen-West“ (RRB Nr. 1036 vom 27.5.1980) soll aufgehoben und durch den Baulinienplan „Zweren- und Feldweg“ abgelöst werden.
 Der Quartierplan „Kirchenacker“ (RRB Nr. 1035 vom 27.5.1980) soll aufgehoben und durch den Baulinienplan „Kirchstrasse und Kirchenacker“ abgelöst werden.
 Der Quartierplan „Dettighofen-Ost“ (RRB Nr. 33 vom 8.1.1974) soll aufgehoben werden.

Die Begründungen im Planungsbericht zur Ausserkraftsetzung einzelner Sondernutzungspläne und der gleichzeitigen Erarbeitung verschiedener Baulinienpläne sind grundsätzlich nachvollziehbar. Im Zusammenhang mit dem Baulinienplan „Kirchstrasse und Kirchenacker“ erhebt das Forstamt Vorbehalte, indem es anstelle einer einzelnen Baulinie für Bauten und Anlagen entlang dem Wald und Dettighofer Bach sowohl eine Baulinie für Anlagen als auch eine Baulinie für Bauten und Anlagen verlangt. Letztere sollte nicht über die Fluchten und Grundrisse der bestehenden Bauten hinausgehen. Demgegenüber hält der Gemeinderat an einer einzigen Baulinie für Bauten und Anlagen fest, da zwei Baulinien dicht nebeneinander verwirrend seien. Gemäss § 63 des Planungs- und Baugesetzes kann die Gemeindebehörde aus besonderen Gründen mit Baulinien andere Abstände vorsehen. Gemäss Planungsbericht hat der Gemeinderat die Baulinie für Bauten und Anlagen entlang dem Dettighofer Bach auf die bestehenden Bauten abgestimmt. Bereits der bisherige Quartierplan „Kirchenacker“ enthält entlang dem Dettighofer Bach eine Baulinie, die nur in einzelnen Teilen und in untergeordnetem Ausmass von der neuen Baulinie für Bauten und Anlagen abweicht. Unter diesen Umständen kann der Baulinienplan „Kirchstrasse und Kirchenacker“ genehmigt werden. Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurden gegenüber den übrigen Sondernutzungsplanungen keine Vorbehalte angebracht.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Lengwil am 17. September 2008 erlassene Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan und Baureglement wird mit Ausnahme von Art. 7 Abs. 4, Art. 33 Abs. 1 letzter Satz, Art. 35 Abs. 1 letzter Satz, Art. 46 Abs. 4 BauR (Nichtgenehmigungsvermerk) und je einem Hinweisvermerk zu Art. 11, Art. 27 Abs. 1 und Art. 39 genehmigt.
2. Die vom Gemeinderat Lengwil am 20. Oktober 2008 beschlossenen Richtpläne „Natur- und Kulturobjekte“ und „Siedlung und Verkehr“ sowie der gleichentags beschlossene Schutzplan über die Natur- und Kulturobjekte werden genehmigt.
3. Die vom Gemeinderat Lengwil am 20. Oktober 2008 beschlossene Ausserkraftsetzung des Arealüberbauungsplans „Sternengarten“ (RRB Nr. 1375 vom 17.8.1982 mit Änderung durch RRB Nr. 871 vom 22.5.1984), des Quartierplans „Oberhofen-West“

(RRB Nr. 1036 vom 27.5.1980 mit Änderung durch RRB Nr. 1552 vom 27.11.1990), des Quartierplans „Kirchenacker“ (RRB Nr. 1035 vom 27.5.1980) sowie des Quartierplans „Dettighofen-Ost“ (RRB Nr. 33 vom 8.1.1974) wird genehmigt.

4. Die vom Gemeinderat Lengwil am 20. Oktober 2008 beschlossenen Baulinienpläne „Zweren- und Feldweg“, „Kirchstrasse und Kirchenacker“ sowie „Sternengarten“ werden genehmigt.

5. Mitteilung an:

- Gemeinderat Lengwil, 8574 Lengwil, unter Beilage von je drei Zonenplänen, Baureglementen, Richtplänen „Natur- und Kulturobjekte“ und „Siedlung und Verkehr“ inkl. Richtplantext, Schutzplänen „Natur- und Kulturobjekte“ sowie je vier Baulinienplänen „Zweren- und Feldweg“, „Kirchstrasse und Kirchenacker“ und „Sternengarten“; alle mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
- Grundbuchamt Kemmental
- Amt für Archäologie
- Amt für Umwelt
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Forstamt
- Landwirtschaftsamt
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung, unter Beilage von je zwei Zonenplänen, Baureglementen, Richtplänen „Natur- und Kulturobjekte“ und „Siedlung und Verkehr“ inkl. Richtplantext, Schutzplänen „Natur- und Kulturobjekte“ sowie je einem Baulinienplan „Zweren- und Feldweg“, „Kirchstrasse und Kirchenacker“ und „Sternengarten“; alle mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken analog Gemeindeexemplaren sowie der übrigen Akten

Departement für Bau und Umwelt



Dr. Jakob Stark

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: 18. Mai 2009