



ENTSCHEID

Frauenfeld,

29. Februar 2000, Bi  
Entscheid Nr. 10

**Politische Gemeinde Wagenhausen  
Zusammenführung Ortsplanung  
Zonenplanänderung „Schmittenstrasse“  
Gestaltungsplan „Schmittenstrasse“**

1. Mit Schreiben vom 8. Juli 1999 ersucht der Gemeinderat Wagenhausen um Genehmigung der Zusammenführung der Ortsplanungen der ehemaligen Ortsgemeinden Kaltenbach-Etzwilen, Rheinklingen und Wagenhausen. Mit Schreiben vom 10. August 1999 teilte das mit der Planung beauftragte Büro mit, dass im Ortsteil Kaltenbach die Parzellen Nrn. 1111 und 1113 aufgrund eines Zeichnungsfehlers farblich keiner Zone zugewiesen wurden. Da diese Parzellen keine zonenrechtliche Änderung erfuhren, gehören sie weiterhin zur Landwirtschaftszone.

Am 7. Januar 2000 fand zwischen einer Delegation des Gemeinderates, den Planern und Vertretern des Raumplanungsamtes eine Besprechung statt, um Unklarheiten bei der Auslegung der Baureglementsbestimmungen zu vermeiden. Es zeigte sich, dass Art. 89 des Baureglements (BauR) einer redaktionellen Änderung bedurfte, die in der Folge vorgenommen wurde. Mit Schreiben vom 31. Januar 2000 reichte der Gemeinderat das geänderte Reglement erneut zur Genehmigung ein.

Ferner ersucht der Gemeinderat Wagenhausen mit Schreiben vom 7. Januar 2000 um Genehmigung des Gestaltungsplanes "Schmittenstrasse" und der gleichnamigen Zonenplanänderung.

Die Genehmigungsgesuche werden nachfolgend gemeinsam behandelt. Aufgrund der Akten kann geschlossen werden, dass die Auflage- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Planungen keine Rekurse hängig.

2. Am 1. Juni 1995 ist aus den Ortsgemeinden Kaltenbach-Etzwilen, Rheinklingen und Wagenhausen die Politische Gemeinde Wagenhausen hervorgegangen. Seit dem Zusammenschluss gelten in der Gemeinde drei unterschiedliche Rahmennutzungspläne. Die Baureglements der beteiligten ehemaligen Ortsgemeinden weisen Widersprüche zur kantonalen Baugesetzgebung auf. Dies ist nicht aussergewöhnlich, wurde doch unter anderem seit deren Genehmigung am 1. April 1996 das Planungs- und Baugesetz (PBG) samt der dazugehörenden Verordnung (PBV) in Kraft gesetzt. Bestimmungen des Baureglements, die unmittelbar anwendbaren Vorschriften

des PBG und der PBV widersprechen, sind gemäss § 112 PBG mit ihrem Inkrafttreten aufgehoben. Dies betrifft zum Beispiel Verfahrensbestimmungen und Definitionen der Messweisen. Unter diesen Umständen ist es aus Gründen der Rechtssicherheit nachvollziehbar, dass die Politische Gemeinde eine Vereinheitlichung der Reglemente ins Auge fasste. Gleichzeitig wurden auch einige materielle Vereinheitlichungen vorgenommen. Dies betrifft die Überbauungsmasse und die Zonenvorschriften. Die Überbauungsmasse der Zonen sind neu so festgesetzt worden, dass im Wesentlichen keine bestehende Nutzungszone in einem Gemeindeteil Einschränkungen erfuhr. Im Zusammenhang mit der Prüfung des vorliegenden BauR ist der Aspekt des Zusammenspiels zwischen den unveränderten Nutzungszonen und den teilweise neu gefassten Zonenbestimmungen von besonderer Bedeutung, weil Nutzungszonen und Nutzungsvorschriften nur als abgestimmte Einheit eine sinnvolle Wirkung entfalten. Der Zonenplan ist verbindlich für den Ort einer gewissen Nutzung. Demgegenüber behandelt das Baureglement namentlich die Frage der Nutzungsumschreibung. Deshalb ist es unerlässlich, bei Änderungen des Zonenplans oder der Nutzungsvorschriften allfällig entstehende unerwünschte Wechselwirkungen zwischen diesen Instrumenten zu beheben. Eine generelle Überprüfung der verwaltungsinternen Fachstellen zeigte keine offensichtlichen Widersprüche. Indessen darf die Politische Gemeinde Wagenhausen nicht übersehen, dass es ihr gemäss § 113 PBG noch obliegt zu prüfen, ob die Nutzungspläne die materiellen Vorschriften des PBG erfüllen. Beispielsweise müssen diese Pläne aufgrund des neuen Planungs- und Baugesetzes (§ 33 PBG) in erhöhtem Masse als bis anhin dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entsprechen. Zudem enthält auch der kantonale Richtplan (KRP) verschiedene Vorgaben. Diesbezüglich ist unter anderem auf die gemäss KRP massgebende Gemeindefunktion hinzuweisen (vgl. Ziffer 1.1.3 Richtplantext). Die damit verbundenen Ziele müssen nicht zwingend mit denjenigen der früheren Ortsgemeinden übereinstimmen. Hinzu kommt, dass die Gemeinde noch Aufträge des Natur- und Heimatschutzgesetzes des Kantons Thurgau NHG TG (namentlich § 10) erfüllen muss. All dies führt dazu, dass mit dem vorliegenden neuen Baureglement die von § 113 PBG und von § 10 NHG TG an die Ortsplanung gestellten Anforderungen noch nicht erfüllt sind. Die Gemeinde wird deshalb eingeladen, die Überprüfung bzw. Überarbeitung der Ortsplanungen umgehend an die Hand zu nehmen, zumal die fünfjährige Frist zur Erfüllung des NHG TG am 31. März 1999 abgelaufen ist. Mit diesen Hinweisen steht der Genehmigung der Vereinheitlichung der Baureglemente im Sinne einer Übergangslösung nichts entgegen.

Im Detail sind zu den einzelnen Planungsinstrumenten noch folgende Bemerkungen anzubringen.

## **Zonenplan**

Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sollte die Endnutzung der Abbauzone „Guggehuser“ grösstenteils eine naturschützerische sein. Diesbezüglich ist ein entsprechendes „Endnutzungskonzept“ erarbeitet worden. Das Gebiet „Guggehuser“ ist neu im Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung aufgenommen worden (Nr. 445). Mithin besteht aus der Sicht des NHG Handlungsbedarf.

Bei der Revision einer Ortsplanung und der Ausscheidung einer Grundwasserschutzzone handelt es sich um zwei verschiedene Verfahren. Grundlage für die Ortsplanungsrevision ist das Planungs- und Baugesetz. Die Ausscheidung einer Grundwasserschutzzone muss hingegen gemäss Art. 20 des Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 (GSchG; SR 814.20) vorgenommen werden. Das Verfahren richtet sich nach § 9 EG GSchG.

Daraus ergibt sich, dass die im Zonenplan eingetragenen Grundwasserschutzzonen in Bezug auf den Schutz einer Grundwasserfassung eine falsche Sicherheit vorspiegeln und keine eigentumsverbindliche Wirkung haben. Sie sind daher im Zonenplan wegzulassen. Sie können hingegen im behördenverbindlichen Richtplan eingetragen werden. Falls die Grundwasserschutzzonen nach § 9 EG GSchG ausgeschieden worden sind, haben sie eigentümerverbindliche Wirkung.

Im Zonenplan ist um die Grundwasserfassung „Etwilen“ der Wasserversorgung Stein am Rhein eine Grundwasserschutzzone eingetragen. Es ist unklar, aus welchen Unterlagen diese Umgrenzung entnommen wurde. Eventuell ist hier ein Teil eines früher geplanten Grundwasserschutzzones eingetragen. Die Grundwasserschutzzone ist wie erwähnt im Zonenplan wegzulassen.

Im Ortsteil Rheinklingen wurde die am Rhein liegende Parzelle Nr. 616 (im Planungsbericht fälschlicherweise mit 618 bezeichnet) der Zone W1 zugewiesen. Ein Teil dieser Parzelle liegt in der Schutzzone S2, in welcher das Erstellen neuer und das Erweitern bestehender Hoch- und Tiefbauten verboten ist.

Ferner weist das Amt für Umwelt darauf hin, dass das generelle Kanalisationsprojekt (GKP) im Sinne eines generellen Entwässerungsplanes (GEP) innert eines Jahres der vorliegenden Zonenplanung anzupassen ist. Als Grundlage dazu empfiehlt das Amt die Erstellung eines Kanalisationszustandplanes, wobei die umliegenden Sanierungsgebiete miteinzubeziehen sind.

## **Baureglement**

### **Art. 11 Abs. 2**

Sofern ein Gestaltungsplan einen Einleitungsbeschluss erfordert, sind zwei Verfahrensschritte notwendig. Das Verfahren betreffend Einleitungsbe-

schluss findet sich in den §§ 21 -23 PBG. Für den Gestaltungsplaninhalt ist nach den § 29 ff. PBG vorzugehen.

#### Art. 24 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse

Für die Regelbauweise in der Zone W1 wird auf den Quartierplan „Dschungel“ vom 19. September 1973 (RRB Nr. 1977) verwiesen. Im Quartierplan „Dschungel“ sind die Höchst- und Mindestmasse für die Bauten grundeigentümergebunden geregelt. Die Bestimmungen des Quartierplans gelten sinngemäss auch für die ebenfalls der W1 zugewiesenen Parzelle Nr. 616 in Rheinklingen, soweit nicht die Bestimmungen der Schutzzone S2 tangiert werden.

In diesem Zusammenhang ist allerdings darauf hinzuweisen, dass mit dem Verweis auf den obgenannten Sondernutzungsplan die Anforderungen von § 12 PBG nur unzureichend erfüllt sind. Denn nicht das BauR gewährleistet eine „zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedlung“, sondern ausschliesslich der Quartierplan „Dschungel“. Das Verwaltungsgericht kam in einem neueren Entscheid (TVR 1996, Nr. 19) zum Schluss, dass eine fehlende oder ungenügende Grundordnung im BauR nicht durch Regelungen in einem Sondernutzungsplan aufgefangen werden kann. Wörtlich führte es in jenem Entscheid aus, nachdem es festgestellt hatte, dass § 12 Abs. 2 PBG lediglich kommunale Zonenvorschriften „soweit erforderlich“ verlange: „Damit setzt aber auch das neue Recht eine minimale Grundordnung voraus. Eine sich allein auf den Zonenzweck beschränkende ... Ordnung ... ist gesetzwidrig. Die nähere Ordnung einer Bauzone erst im Sondernutzungsplanverfahren zu treffen, brächte letztlich auch eine Gewichtsverschiebung bezüglich der Kompetenz zur Rechtsetzung, nämlich von der Gemeindeversammlung hin zur Behörde unter Vorbehalt des fakultativen Referendums .... Nach wie vor ist es die Gemeindeversammlung, der die Rechtsetzungsfunktion in eigentümergebinder Weise zukommt. Sie hat das Nutzungsmass in einem weiteren Sinne als konkrete Vorgabe für die nächstfolgende Phase, nämlich den Sondernutzungsplan, zu ordnen“. Diese Ausführungen sind ohne weiteres sinngemäss auch auf Quartierpläne anwendbar. Im Rahmen der erwähnten Überarbeitung der Ortsplanung im Sinne von § 113 PBG ist dieser Mangel zu beheben.

#### Kapitel 6

Der Titel „unverbindlicher Inhalt“ sollte durch „Hinweise“ ersetzt werden.

#### Art. 41

Aufgrund der obenerwähnten Bemerkungen zur Grundwasserschutzzone hat dieser Artikel keine grundeigentümergebinder Wirkung. Er ist im Rahmen

der definitiven Drucklegung wegzulassen.

**Art. 53 Abs. 2**

Die Formulierung „bei eingedolten Bächen sowie“ kann nicht genehmigt werden, da der reduzierte Gewässerabstand von 5 m nur für alle ober- und unterirdischen Fliessgewässer mit einer Sohlenbreite von weniger als 0.5 m gilt. Ab einer mittleren Sohlenbreite von 0.5 m gilt der Gewässerabstand von 15 m für alle ober- und unterirdischen Bäche.

**Art. 59 Abs. 3 Mässig störende Betriebe**

Bei der gewählten Formulierung dürfte ein Restaurant nur mit Ausnahmebewilligung betrieben werden. Es wird deshalb empfohlen, „während des Tages“ zu streichen.

**Art. 64**

Ein Antennenverbot bedarf zwingend einer Interessenabwägung zwischen öffentlichen Interessen des Ortsbildschutzes und den persönlichen Interessen des Gesuchstellers im Einzelfall.

**Art. 65 Einfriedung**

Der Begriff „Einfriedung“ wird im Gesetz über Flur und Garten (FIGG) nicht mehr verwendet. Neu heisst es „Einzäunung“. Gemäss § 3 Abs. 1 FIGG gelten für alle Bauten und Anlagen im Sinne des Planungs- und Baugesetzes die baurechtlichen Bestimmungen sowie das baurechtliche Verfahren des Kantons und der Gemeinde. Daraus ergibt sich, dass für alle Einzäunungen, die als Anlage im Sinne des PBG zu betrachten sind, hinsichtlich Abstandsvorschriften die entsprechenden Baureglementsbestimmungen zu beachten sind, gelten doch §§ 3 Abs. 2 sowie § 4 FIGG nur für Einzäunungen, die baurechtlich nicht relevant sind. In der vorliegenden Bestimmung wird der Abstand von baurechtlich relevanten Einzäunungen zu privaten Parzellen nicht geregelt. Empfehlenswert wäre es die Regelung in § 3 Abs. 2 und § 4 FIGG zu übernehmen, d.h. festzuhalten, dass auch für Einzäunungen, die baurechtlich relevant sind, die flurgesetzlichen Abstände gelten sollen. Dabei genügt allerdings ein pauschaler bzw. blosser Verweis auf das FIGG nicht.

**Art. 77 Abs. 3**

Es ist der Vollständigkeit halber auf die Möglichkeit des vorzeitigen Baubeginns hinzuweisen (§ 95 Abs. 2 PBG).

**Art. 79 Abs. 2, Art. 80 Abs. 2**

Zuständige Behörde, auch in fachlicher Hinsicht ist der Gemeinderat. Mit an-

deren Worten kann nicht einfach in jedem Fall die Beurteilung eines Baugesuchs mittels Fachgutachten erfolgen. Vielmehr gehört dies in erster Linie in den Aufgabenbereich der Behörde. Nur in ausgewiesenen, speziellen Fällen sollen Gutachten herangezogen werden. In diesem Sinne ist die hier statuierte Berechtigung zum Beizug von Fachgutachtern unter Kostenabwälzung auf den Gesuchsteller mit dem Vermerk zu versehen, dass dies nur in ausgewiesenen Fällen zulässig ist.

3. Das Einzugsgebiet des **Gestaltungsplans "Schmittenstrasse"** (nachfolgend GP) liegt am nördlichen Baugebietsrand in der Nähe des Rheinufer in Wagenhausen. Der GP dient zur Erschliessung des unbebauten Quartierteils und wurde durch konkrete Bauabsichten ausgelöst. Die allgemeinverbindlichen Bestandteile des GP bilden die Sonderbauvorschriften (SBV) sowie die Pläne "Erschliessung" (Plan I, "Bebauung, Umgebung" (Plan II) und „Landumlegung mit Lastenbereinigung und Neuzuteilung" (Plan III). Des Weiteren werden im Plan IV "Bebauungskonzept" die Planungsidee und die Planungsabsichten behördenverbindlich verdeutlicht. Ferner ist dem GP eine nicht genehmigungsbedürftige Kostenschätzung für die Erschliessung beigefügt. Dem Genehmigungsgesuch liegt ein ausführlicher Planungsbericht bei, der die zum Verständnis des GP notwendigen Informationen samt einem Ausnutzungsnachweis enthält.

Der GP bezweckt gemäss Kapitel B der SBV unter anderem eine gestalterisch und strukturell optimale Zuordnung der Neubauten zu der Altbebauung im Dorfkern von Wagenhausen, unter Berücksichtigung der exponierten Lage des nördlichen Bebauungsrandes über dem Rheinufer. Im Areal selbst soll eine hohe Wohnqualität bei gleichzeitig haushälterischem Umgang mit Bauland, Erschliessung und Energie erzielt werden. Zur Umsetzung dieser sachgerechten Zweckbestimmungen werden mit verschiedenen Mantelbau-linien und besonderen Gestaltungsvorschriften Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten geregelt. Des Weiteren wurden Art und Mass der Nutzung festgelegt.

Zum GP ist noch zu bemerken, dass einige Baubereiche entlang der nördlichen und westlichen Abgrenzung der Wohnzone W2 zur Nichtbauzone unmittelbar oder zumindest sehr nahe an der Bauzonengrenze liegen. Diesbezüglich ist klar festzuhalten, dass Anlagen (z.B. Sitzplätze, Wege oder Parkplätze) im Nichtbaugebiet, die Folge der Nutzung des Baugebietes sind, nicht toleriert bzw. bewilligt werden können. Baubewilligungspflichtige Anlagen, die nach den Bestimmungen des vorliegenden GP ausserhalb der Baubereiche möglich sind, sind daher in der Bauzone zu platzieren.

Der in § 19 Abs. 2 PBG festgehaltene Grundsatz, wonach ausserhalb des

Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden dürfen, wird mit dem vorliegenden GP verletzt, weil die möglichen Neubauten gegenüber der Regelbauweise reduzierte Grenzabstände aufweisen (z.B. Baubereich auf Parzelle Nr. 87 gegenüber Parzelle Nr. 89 und Baubereich auf Parzelle Nr. 1326 gegenüber Parzelle Nr. 90). Dieser Mangel ist im Rahmen des Baugesuchs mittels Näherbaurechten gemäss § 65 PBG zu beheben.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die Fachstellen keine weiteren Vorbehalte angebracht. Der Gestaltungsplan "Schmittenstrasse" erscheint im Sinne von § 33 PBG rechtmässig.

4. Im Zusammenhang mit dem GP „Schmittenstrasse“ hat der Gemeinderat geringfügige Zonenplanänderungen vorgenommen. Diesbezüglich wurden von den Fachstellen keine Vorbehalte angebracht. Die Zonenplanänderung „Schmittenstrasse“ erscheint im Sinne von § 33 PBG rechtmässig.

#### **Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:**

1. Die von den Stimmberechtigten der Gemeinde Wagenhausen am 18. Mai 1999 beschlossenen Zonenplanänderungen werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die von den Stimmberechtigten der Gemeinde Wagenhausen am 18. Mai 1999 beschlossenen Änderungen des Baureglements werden im Sinne der Erwägungen mit Ausnahme von Art. 53 Abs. 2 („bei eingedolten Bächen sowie“) genehmigt. Dem Amt für Raumplanung sind nach dem definitiven Druck zwei Baureglemente zuzustellen.
3. Der Gemeinderat Wagenhausen wird eingeladen, die Überprüfung der Ortsplanung nach § 113 PBG umgehend an die Hand zu nehmen. Ferner wird der Gemeinderat Wagenhausen daran erinnert, dass die in § 10 NHG TG gestellten Anforderungen an die Ortsplanung noch nicht erfüllt sind. Der Schutz erhaltenswerter Objekte ist ebenfalls umgehend zu bearbeiten.
4. Der vom Gemeinderat Wagenhausen am 13. September 1999 beschlossene Gestaltungsplan "Schmittenstrasse" und die vom Gemeinderat Wagenhausen am 13. September 1999 beschlossene Zonenplanänderung „Schmittenstrasse“ werden genehmigt.

5. Mitteilung an:

- Gemeinderat Wagenhausen, 8259 Kaltenbach, (chargé); unter Beilage von drei geänderten Zonenplänen und Baureglementen und Zonenplanausschnitten „Schmittenstrasse“ sowie drei Gestaltungsplänen „Schmittenstrasse“, je mit Genehmigungsvermerken und einem Nichtgenehmigungsvermerk betreffend der Formulierung „bei eingedolten Bächen sowie“ in Art. 53 Abs. 2 BauR sowie folgenden Hinweisvermerken:
  - im Zonenplan
    - Parzellen Nrn. 1111 und 1113 im Ortsteil Kaltenbach (Lw im Zonenplan)
    - Grundwasserschutzzone (Zonenplanlegende)
  - im Baureglement
    - Art. 41, 64, 79 Abs. 2 und 80 Abs. 2 BauR
  - im Gestaltungsplan
    - nördlichste Baubereiche auf den Parzellen Nrn. 82, 84 und 93
    - Baubereiche auf der Parzellen Nrn. 87 und 1326
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umwelt
- Landwirtschaftsamt
- Amt für Raumplanung (4), unter Beilage von zwei geänderten Zonenplänen und Baureglementen und Zonenplanausschnitten „Schmittenstrasse“ sowie einem Gestaltungsplan „Schmittenstrasse“, alle mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplaren sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT  
FÜR BAU UND UMWELT  
DES KANTONS THURGAU  
Der Departementschef



H.P. Ruprecht

**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: 1. März 2000