



Frauenfeld,

1. Juni 2005

Entscheid Nr. 41

Allkom Nr. 1/ 2005

Stadt Bischofszell

Ortsplanung (Zonenplan, Baureglement, Richtplan, Schutzplan)

1. Mit Schreiben vom 28. Dezember 2004 ersucht der Stadtrat Bischofszell um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Diese wurde vom Amt für Raumplanung mit Bericht vom 28. August 2003 vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren in formeller Hinsicht ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass in von Rekursen betroffenen Bereichen Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen zur Folge haben.
2. Auf den 1. Januar 1996 schlossen sich die Ortsgemeinden Halden, Schwei-
zersholz, der Ortsteil Stocken und die Munizipalgemeinde Bischofszell zur
PG Bischofszell zusammen. Die Ortsplanungen dieser ehemaligen Ortsge-
meinden stammen aus den 80er Jahren. Die PG Bischofszell verfügt demge-
mäss über eine uneinheitliche Ortsplanung von unterschiedlicher Aktualität und
Verbindlichkeit. Hinzu kommen wesentliche neue Vorgaben der übergeord-
neten Gesetzgebung und Planung. Die PG Bischofszell hat mit der zur Ge-
nehmigung eingereichten Ortsplanung die im Sinne von Art. 21 des Bundesge-
setzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) und § 7 Abs. 2 des Planungs-
und Baugesetzes (PBG; RB 700) notwendige Gesamtüberarbeitung ihrer Orts-
planung vorgenommen. Gleichzeitig mussten auch Aufträge des Natur- und
Heimatschutzgesetzes (NHG TG; RB 450.1) erfüllt werden. Angesichts der er-
folgten Vorprüfung und des informativen Planungsberichts bedarf es nachfol-
gend nur weniger Erwägungen zur Ortsplanungsrevision. Die Gemeinde hat
den Empfehlungen und Vorbehalten der Vorprüfung im Wesentlichen entspro-
chen.

a. Siedlungsgebiet

Eine der zentralsten Aufgaben jeder Ortsplanung ist die sachgerechte Dimensionierung und Begrenzung des Siedlungsgebietes, des Baugebietes und der einzelnen Bauzonen. Zudem hat die Gemeinde gemäss Art. 47 der Verordnung zum RPG (RPV, SR 700.1) dazu auch die inneren Nutzungsreserven zu erfassen und diese im Rahmen der Ortsplanung als Beitrag zur haushälterischen Nutzung des Bodens zu aktivieren. Die vorgenannte zentrale Aufgabe ergibt sich aus dem für die Planung wohl wichtigsten Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens. Bei der Dimensionierung spielen neben anderen Faktoren (z.B. Gemeindeziele) auch die Funktion der Gemeinde gemäss kantonalem Richtplan (KRP) eine wichtige Randbedingung.

Die Stadtgemeinde Bischofszell ist gemäss Ziffer 1.1.2 des KRP ein „**regionales Zentrum**“ und gemäss Ziffer 1.2 ein „**Wirtschaftsschwerpunkt für Industrie und Gewerbe**“. Somit gilt es Bischofszell als eigenständigen Wohn-, Arbeits-, Einkaufs-, Ausbildungs- und Veranstaltungsort zu stärken. Das heisst, es ist sicherzustellen, dass ausreichende Wohnflächen sowie sachgerechte Standorte für die Wirtschaft rechtzeitig zur Verfügung stehen, dass insbesondere ausreichend baureifes Industrie- und Gewerbeland vorhanden ist. Diese Vorgaben wurden in wirtschaftlicher als auch siedlungsentwicklungsmässiger Hinsicht in den Ziffern 1.2.1 und 1.2.2 im Planungsbericht aufgenommen und sind entsprechend in die Planung eingeflossen.

Die Bauzonen wurden gemäss Planungsbericht im Vergleich mit der bestehenden Planung um 1.4 ha auf insgesamt 171.4 ha ausgedehnt. Die theoretische Einwohnerkapazität beträgt 125 %, die Flächenkapazität 119.3 %, wobei von den 27.8 ha nicht überbauten Flächen ca. 13 ha der Industriezone zugewiesen sind. Gegenüber der Vorprüfung wurde in verschiedenen Bereichen die Baugebietsabgrenzung nochmals angepasst. Damit kann festgestellt werden, dass die Nutzungszonen des Baugebiets sachgerecht gewählt, abgegrenzt und dimensioniert sind.

Das Richtplangebiet wurde gemäss den Empfehlungen im Vorprüfungsbericht derart reduziert, dass es sich im Wesentlichen noch auf das Gebiet Bistrüti konzentriert. Auf das Wohn- und Gewerbegebiet Weid wurde vollständig und auf das Wohngebiet Türggei / Berg bis auf eine Fläche östlich der Bergstrasse verzichtet. Somit betragen die zusätzlichen Flächen im Richtplan insgesamt 6.7 ha, womit das gesamte Siedlungsgebiet 178.1 ha umfasst. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die Richtplangebiete für künftiges Wohnen wie auch für experimentelles Bauen einerseits im Osten von Bischofszell und andererseits in der Nähe des Bahnhofs grundsätzlich an sachgerechten Lagen befinden und eine angemessene Grösse aufweisen. Die theoretische Einwohnerkapazität des Siedlungsgebiets beträgt ca. 132 % oder 7400 Einwohner. Der in Ziffer 2.3 KRP-Text enthaltene Planungsgrundsatz der grundsätzlich ausgeglichenen Flächenbilanz ist erfüllt. Das Erschliessungsprogramm mit den Erschliessungszeitpunkten (Art. 19 Abs. 2 RPG) wurde zwischenzeitlich erstellt. Die entsprechenden Angaben sind im Massnahmenblatt Nr. V 3.01 im Richtplan ersichtlich. Zusätzliche Bemerkungen zum Erschliessungsprogramm sind im Abschnitt e. Richtplan zu finden.

b. Nutzungszonen

Insgesamt beurteilt sind die Nutzungszonen des Bau- wie des Nichtbaugebiets sachgerecht gewählt und abgegrenzt. Im Zusammenhang mit der im Rahmen dieser Revision neu geschaffenen Bauzone für experimentelles Bauen sind wenige Bemerkungen im nachfolgenden Kapitel (d. Baureglement) angebracht. In verschiedenen Bereichen wurde den Empfehlungen aus der Vorprüfung Folge geleistet. So wurde richtigerweise auf die Weilerzone Äntetschwil verzichtet. Zudem wurde die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet Städeli und die Bauzone im Bereich von Hasleren reduziert. Hingegen hielt der Stadtrat an der Einzonung der Festwiese beim 1. Augustplatz in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen fest. Mit dieser Massnahme soll die bisherige Nutzung als saisonaler Treffpunkt aufs ganze Jahr ausgedehnt werden. Gemäss Art. 13 des Baureglements ist die vorgenannte Zone für Bauten und Anlagen für die öffent-

liche Hand oder für Trägerschaften, die Aufgaben im öffentlichen Interesse wahrnehmen, bestimmt. Sie dürfen höchstens mässig stören. Ob es an dieser Lage zwischen Landschaftsschutzzone und Wald feste Bauten und Anlagen wie es dieser Zonentyp zulässt, verträgt, darf bezweifelt werden. Der Stadtrat ist diesbezüglich gefordert, wenn es um die Beurteilung geht, welche Baute oder Anlage an dieser Lage höchstens mässig störend ist. Da die Gemeinde bei der Erarbeitung von Nutzungsplänen gemäss Art. 2 RPG über einen erheblichen Gestaltungsspielraum verfügt, kann der vorgenannten Zonierung dennoch zugestimmt werden.

Im Gebiet Gihl wurde auf eine „Zone für experimentelles Bauen“ zu Gunsten der bestehenden Industriezone B verzichtet. Stattdessen wurde im Richtplan eine zusätzliche Fläche dieses Zonentyps im Gebiet Bistrüti ausgeschieden. Dieser Abtausch ist planerisch richtig, zumal im Gebiet Bistrüti eine solche Spezialzone bereits im Zonenplan festgelegt ist.

c. Abgrenzung Wald und Bauzonen

Im Rahmen der nun abgeschlossenen Revision der Ortsplanung hat das Forstamt im Auftrag des Departements für Bau und Umwelt eine das gesamte Gemeindegebiet betreffende Abgrenzung Wald-Bauzone im Sinne von Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 vorgenommen. Sämtliche in den verbliebenen Detailplänen enthaltenen, verbindlichen Waldgrenzen wurden in den Zonenplan übernommen. Damit sind die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt, um den dynamischen Waldbegriff für das gesamte Baugebiet der Politischen Gemeinde Bischofszell aufheben zu können. Alle künftig in Bauzonen laut vorliegendem Zonenplan einwachsenden Bestockungen gelten somit nicht mehr als Wald im Rechtssinn. Sie unterstehen demzufolge auch nicht der Waldgesetzgebung und können bei Bedarf jederzeit wieder entfernt werden, ohne dass forstrechtlich eine Rodungsbewilligung nötig wird.

Demgegenüber sind gemäss Stellungnahme des Forstamtes vom 11. Januar 2005 die im Zonenplan als Wald eingetragenen Flächen auf den Parz. Nrn. 52,

150, 154, 156, 167 und 169 in Halden, für die keine Abgrenzung Wald-Bauzone stattgefunden hat, auch nicht als Wald im Rechtssinn anzusprechen. Nach Rücksprache mit der Bauverwaltung am 13. Mai 2005 handelt es sich hier um ein zeichnerisches Versehen. Die vorgenannten „Waldflächen“ sind im Sinne einer redaktionellen Anpassung den entsprechenden Bau- und Nichtbauzonentypen zuzuweisen. Die entsprechenden Anpassungen sind auch im Schutz- und Richtplan vorzunehmen. Sowohl im Schutz-, Richt- wie auch Zonenplan werden die betroffenen Flächen mit einem entsprechenden Hinweisvermerk versehen.

d. Baureglement

Das Baureglement (BauR) basiert auf einer Gliederung in ein allgemeines Baureglement und ein spezielles Reglement für den Bereich Ortsbild-, Kultur- und Naturschutz. Das neue Reglement wurde als Minibaureglement ausgestaltet. Solche Reglementstypen überzeugen namentlich durch ihre Übersicht und Transparenz. Das Baureglement enthält die im Sinne von § 12 PBG notwendigen Regelungen. Die Hinweise aus der Vorprüfung wurden weitgehend aufgenommen. Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren wurden denn auch aufgrund der generellen Überprüfung keine Vorbehalte angemeldet. Einzig zu Art. 14 des Baureglementes gilt es einige Bemerkungen anzubringen. Art. 14 BauR enthält Bestimmungen zur Zone für experimentelles Bauen. Dieser Zonentyp ist gemäss § 13 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) grundsätzlich zulässig. In der Vorprüfung wurde jedoch darauf hingewiesen, dass das Fehlen von jeglichen Höchst- und Mindestmassen die Bestimmungen von § 12 PBG verletzt. Diesem Einwand wurde im überarbeiteten BauR Rechnung getragen, stattdessen wurde der Zonenzweck aus unerklärlichen Gründen aus Art. 14 BauR eliminiert, nachdem dieser im Vorprüfungsexemplar noch definiert war. Um den Anforderungen von § 12 PBG nach einer zweckmässigen Nutzung des Bodens und einer geordneten Besiedlung gerecht werden zu können, ist es erforderlich, den Zonenzweck zu definieren. Dem Planungsbericht zur revidierten Ortsplanung kann zwar entnommen werden, dass der Zonenzweck

demjenigen der Wohn- und Gewerbezone entspricht, allgemein verbindlich definiert ist er damit in Art. 14 BauR nicht. Ohne entsprechende Definition des Zonenzweckes der Zone für experimentelles Bauen ist Art. 14 BauR im Sinne von § 33 PBG nicht rechtmässig und könnte nicht genehmigt werden. Die Gemeinde ist eingeladen, Art. 14 entsprechend zu vervollständigen. Die Genehmigung von Art. 14 BauR wird somit bis zum Vorliegen einer Regelung des Zwecks sistiert. In diesem Zusammenhang ist zu bemerken, dass die in Art. 14 Abs. 1 BauR enthaltene Regelung bezüglich dem Einsatz von nicht erprobten Baumaterialien nicht im Widerspruch zu § 75 PBG stehen darf, nach welchem Bauten und Anlagen nach anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen und zu unterhalten sind. Im Zuge der Überarbeitung von Art. 14 BauR empfiehlt es sich den Begriff „nicht erprobte“ durch „neue, noch wenig verbreitete“ Baumaterialien zu ersetzen.

e. Richtplan

Der Richtplan besteht aus der Richtplankarte und dem Richtplantext. In der Karte ist das zukünftige Baugebiet bezeichnet, welches bereits in Abschnitt a. Siedlungsgebiet behandelt wurde. Nebst dem Bereich Siedlung behandelt der Richtplan die Themen Verkehr, Natur- und Landschaft, Energie und schliesslich Infrastruktur. Der vorliegende Richtplan koordiniert auf vorbildliche Weise die vorgenannten Bereiche. Die raumwirksamen und zu koordinierenden Massnahmen sind einem steten Wandel unterworfen. Der Verbindlichkeitsgrad einer Aussage kann sich rasch ändern. Dieser Tatsache wird durch den Einsatz der Verbindlichkeitskategorien, wie sie in Art. 5 der Verordnung zum Raumplanungsgesetz (RPV) definiert sind und im kantonalen Richtplan angewendet werden, Rechnung getragen. Eine Einstufung einzelner Aufgaben als Festsetzung, Zwischenergebnis und Vororientierung berücksichtigt, dass nie alle Aufgaben den gleichen Stand der Bearbeitung und der Problemlösung erreichen. Der vorliegende Richtplan basiert im Prinzip auf einem offenem Baukastensystem auf der Basis von Koordinationsblättern. Pro Richtplanmassnahme wird ein vorstrukturiertes Blatt ausgefüllt. Das Loseblatt-System hat gegenüber einer

abgeschlossenen Darstellung den Vorteil, dass es nach Bedarf geändert bzw. fortgeschrieben werden kann. Wenn ein Richtplangeschäft erledigt ist, wird das entsprechende Koordinationsblatt entfernt. Wenn eine neue Aufgabe oder ein neues Problem auftaucht, wird ein neues Koordinationsblatt erzeugt. Die Erfahrung zeigt, dass damit ein Richtplan ohne grossen Aufwand geändert oder nachgeführt werden kann. Ein solches System unterstützt die Hauptfunktionen eines Richtplans (Koordination und Führung).

Der zur Genehmigung eingereichte kommunale Richtplan beinhaltet wie eingangs erwähnt auch das Erschliessungsprogramm. Art. 19 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) verpflichtet die Gemeinden zur Ausarbeitung eines Erschliessungsprogramms. Im Rahmen dieses Programms ist der in Art. 15 RPG enthaltene Begriff der zeitgerechten Erschliessung zu konkretisieren und darzulegen, in welcher zeitlichen Reihenfolge die Bauzonen in Übereinstimmung mit der kommunalen Finanzplanung erschlossen werden können. Das Erschliessungsprogramm hat im Sinne von § 10 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) Richtplancharakter. Laut § 111^{bis1)} Abs. 1 PGB ist es von der Gemeindebehörde festzulegen. Indessen gehört es nicht zu den genehmigungspflichtigen Plänen beziehungsweise Richtplaninhalten (vgl. Kap. 6.2.2, Ordner „Erläuterungen zum PBG; Departement für Bau und Umwelt), weil die ursprünglich vom Regierungsrat im Rahmen des Projektes „Brevi“ beabsichtigte Genehmigungspflicht im Grossen Rat abgelehnt wurde (vgl. Protokoll des Grossen Rates vom 12. September 2001). Deshalb wird auf dem Massnahmenblatt Nr. V 3.01 ein Hinweisvermerk angebracht.

f. Umsetzung Natur- und Heimatschutzgesetz

§ 10 NHG TG verlangt namentlich den Schutz von erhaltenswerten Objekten. Hinweise auf erhaltenswerte Objekte ergeben sich gemäss § 2 des vorgenannten Gesetzes vor allem aus Inventaren und dem KRP. Dementsprechend sind im Zonenplan erhaltenswerte flächige Objekte entsprechenden Nutzungszonen zugewiesen (Landschaftsschutz-, Naturschutz-, Altstadt- und Weilerzone sowie überlagert Ortsbildschutzzonen und die Zone archäologischer Funde).

Bemerkenswert ist, dass in verschiedenen Bereichen siedlungsprägende Freiräume der Freihaltezone zugewiesen wurden.

Des Weiteren sind erhaltenswerte punktförmige und lineare Natur- und Kulturobjekte wie Bauten (Ziffer 1.9 KRP in Verbindung mit § 10 NHG TG), Hecken und Feldgehölze, Einzelbäume und Baumgruppen und -reihen, Feuchtstandorte, Geotope etc. im **Schutzplan Ortsbild-, Kultur- und Naturschutz** geschützt. Im Wissen der Tatsache, dass Bischofszell einen grossen Einsatz für seine Kulturdenkmäler leistet und das vorliegende Planwerk einen bedeutenden Fortschritt darstellt, erlaubt sich das Amt für Archäologie dennoch darauf hinzuweisen, dass zwei Schutzobjekte archäologischer Art im vorgenannten Schutzplan und in den entsprechenden Schutzbestimmungen nicht berücksichtigt wurden. Dabei handelt es sich um die Burgstelle im „Ghögg“ sowie die unlängst vermessenen Grabhügel auf dem Bischofsberg. Es würde sehr begrüsst, wenn diese Objekte noch aufgenommen werden könnten.

Dass sich der Schutz der Kulturobjekte im Wesentlichen auf die Altstadt von Bischofszell konzentriert, ist nachvollziehbar. Insgesamt wurden 204 Kulturobjekte unter Schutz gestellt. Ausserhalb der Altstadt wurden indessen nur wenige Kulturobjekte geschützt, einige jedoch noch in den Richtplan mit behördenverbindlichem Schutz aufgenommen. Zu bemängeln gilt es jedoch, dass Kulturobjekte wie z.B. diejenigen auf Parzelle Nr. 608 (Äntetschwil) oder auf Parzelle Nr. 370 (Kezenau) im Schutzplan als geschützte Kulturobjekte eingetragen sind und gleichzeitig im Richtplan auch als Kulturobjekte mit behördenverbindlichem Schutz aufgeführt sind. Zumindest aus den Plänen geht somit nicht klar hervor, was denn nun gilt. Die Pläne sollten auf solche Doppelspurigkeiten bzw. Widersprüche überprüft und redaktionell bereinigt werden. Im Übrigen zeugt die Schutzplanung von guter Qualität auch hinsichtlich der dazugehörigen Vorschriften.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die PG Gemeinde Bischofszell insgesamt beurteilt nun über eine moderne und zeitgemässe Ortsplanung verfügen

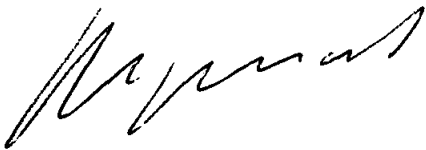
wird. Die Vorlagen sind im Sinne von § 33 PBG rechtmässig. Ihrer Genehmigung steht im Sinne der Erwägungen nichts entgegen.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Bischofszell am 1. Dezember 2004 erlassene Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan, Baureglement und Plan Ortsbild-, Kultur- und Naturschutz mit den dazugehörigen Vorschriften wird mit Ausnahme von Art. 14 BauR (sistiert bis zur Regelung des Zonenzwecks) im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass in von Rekursen betroffenen Bereichen Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen zur Folge haben.
3. Der vom Stadtrat Bischofszell am 13. Mai 2004 bzw. 15. September 2004 beschlossene Richtplan mit Text wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
4. Die im Zonen-, Richt- und Schutzplan als Wald eingetragenen Flächen auf den Parz. Nrn. 52, 150, 154, 156, 167 und 169 in Halden werden mit einem Hinweisvermerk im Sinne der Erwägungen versehen. Auch das Massnahmenblatt Nr. V 3.01 im kommunalern Richtplan wird mit einem Hinweisvermerk im Sinne der Erwägungen versehen.
5. Mitteilung an:
 - Stadtrat Bischofszell, 9220 Bischofszell, unter Beilage von je zwei Zonenplänen, Baureglementen, Richtplänen inkl. Richtplantext, Plan und Baureglement Ortsbild-, Kultur- und Naturschutz; alle mit Genehmigungs-, Sistierungs-, und Hinweisvermerken (chargé)
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie/ Abt. öffentlicher Verkehr
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege

- Amt für Umwelt
- Forstamt
- Landwirtschaftsamt
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung, unter Beilage von je zwei Zonenplänen, Baureglementen, Richtplänen inkl. Richtplantext, Plan und Baureglement Ortsbild-, Kultur- und Naturschutz, alle mit Genehmigungs-, Sistierungs-, und Hinweisvermerken sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



Regierungsrat 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. Juni 2005