



Frauenfeld, 23. Januar 2008

Entscheid Nr. 2

0182/2007/DBU/ARP

Politische Gemeinde Hauptwil-Gottshaus Teilrevision Ortsplanung

1. Mit Schreiben vom 8. August 2007 reichte der Gemeinderat Hauptwil-Gottshaus der Politischen Gemeinde Hauptwil-Gottshaus (PG Hauptwil-Gottshaus) die **teilrevidierte Ortsplanung (OP)** zur Genehmigung ein. Die Genehmigungsvorlage umfasst den Zonenplan, das Baureglement sowie den Richtplan. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren in formeller Hinsicht ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Mit Bericht vom 14. Februar 2007 hat das Amt für Raumplanung die Revisionsvorlage vorgeprüft.
2. Auf den 1. Januar 1996 haben sich die zwei ehemaligen Ortsgemeinden Hauptwil und Gottshaus zur PG Hauptwil-Gottshaus zusammengeschlossen. Diese ehemaligen Ortsgemeinden verfügen über rechtskräftige Ortsplanungen aus den Jahren 1983 respektive 1989. Die PG Hauptwil-Gottshaus hat mit der zur Genehmigung eingereichten teilrevidierten Ortsplanung die im Sinne von Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) und § 7 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG; RB 700) notwendige Revision der Ortsplanung vorgenommen. Bereits mit RRB Nr. 286 vom 28. März 2000 wurde das revidierte Baureglement durch den Regierungsrat genehmigt und erfährt deshalb im vorliegenden Verfahren nur wenige Änderungen. Der Schutzplan Natur- und Kulturobjekte wurde ebenfalls bereits mit DBU Entscheid Nr. 19 vom 1. März 2006 genehmigt und mit Entscheid Nr. 6 vom 18. Januar 2007 vervollständigt.

a. Siedlungsgebiet

Eine der wichtigsten Aufgaben jeder Ortsplanung ist eine sachgerechte Dimensionierung und Begrenzung des Siedlungs- und des Baugebietes aber auch der einzelnen Bauzonen. Diese Aufgabe ergibt sich aus dem zentralen Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens. Dabei hat die Gemeinde auch die inneren Nutzungsreserven zu erfassen und diese im Rahmen der Ortsplanung als Beitrag zur haushälterischen Nutzung des Bodens zu aktivieren (Art. 47 Abs. 2 der Verordnung zum RPG; RPV, SR 700.1). Bei der Dimensionierung und der Wahl der Bauzonentypen ist neben anderen Faktoren (z.B. Gemeindeziele) die Gemeindefunktion gemäss kantonalem Richtplan (KRP) eine wichtige Randbedingung.

Hauptwil ist gemäss KRP ein „zentraler Ort in Entwicklungsräumen“ (Ziffer 1.1.2 KRP). Damit ist der Auftrag verbunden, dort eigenständige Wohn- und Arbeitsstand-

orte zu fördern. Eine gute Erreichbarkeit dieser Orte mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist zu gewährleisten. Zudem ist in den Ortsplanungen eine massvolle Siedlungsentwicklung vorzusehen. In diesen Orten sind regionale Gewerbe- und Dienstleistungszentren zu fördern. Die weiteren Dörfer und Weiler der PG Hauptwil-Gottshaus sind gemäss KRP „Dörfer und Weiler ohne zentrale Funktionen“ (Ziffer 1.1.3 KRP). Damit ist der Auftrag verbunden, in diesen Gebieten die Bauzonen auf eine zurückhaltende bauliche Entwicklung auszurichten und die Erneuerung der Dörfer von innen heraus vorzunehmen. Ferner sind die Qualitäten des Orts- und Landschaftsbildes zu respektieren und der eigenständige Charakter sowie die Lebensfähigkeit zu erhalten und zu stärken.

Im Vergleich mit den rechtskräftigen Zonenplänen der ehemaligen Ortsgemeinden soll das Baugebiet um 4.5 ha ausgedehnt werden. Es umfasst eine Fläche von 54.3 ha. Das Siedlungsgebiet soll von 64.3 ha auf 64.7 ha leicht erhöht werden. Die Einzonung der beiden Weiler Lemisau und Türliwang beträgt 2.2 ha, wobei zu beachten ist, dass die Weiler mehrheitlich überbaut sind. Die inneren Reserven weisen gemäss Nachweis zusätzliche Kapazitäten für ca. 375 Einwohner auf. Die Wohnbevölkerung beträgt Ende 2006 gemäss „Thurgau in Zahlen 2007“ 1'808 Einwohner auf. Der Überbauungsgrad der Bauzonen betrug im Jahr 2005 87 %.

Das Baugebiet kann in Beachtung der gesetzlichen und übergeordneten planerischen Vorgaben (Art. 15 RPG, § 33 PBG, Ziffer 1.1 KRP) unter Würdigung der vorgenannten Gründe, der lockeren Siedlungsstruktur und der verbreitet innerhalb des weitgehend überbauten Baugebietes liegenden Kapazitäten verantwortet werden.

b. Nutzungszonen

Im Rahmen der Vorprüfung hat das Amt für Raumplanung zum Zonenplan mit den entsprechenden Zonenzuweisungen und -abgrenzungen Stellung genommen. Die Vorbehalte und Anregungen wurden in die vorliegende Planung aufgenommen. Im Planungsbericht sind die Vorbehalte aus der Vorprüfung teilweise kommentiert und die vorgenommenen Anpassungen beziehungsweise das Festhalten an der Planung aus der Vorprüfung weitgehend begründet worden.

Im Entscheid Nr. 19 vom 1. März 2006 zum Schutzplan für Kultur- und Kulturobjekt wurde festgehalten, dass gemäss Planungsbericht im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision archäologische Fundstellen als flächige Elemente in den Zonenplan aufgenommen würden. Dies entspricht der Vorgabe des KRP, wonach die in der Liste aufgeführten Stätten und Fundstellen im Rahmen der Ortsplanung als Zonen archäologischer Funde auszuscheiden sind. Im Zonenplan fehlt diese Zone. Bei den im KRP aufgeführten sechs Fundstellen ist dies in Zusammenarbeit mit dem Amt für Archäologie spätestens im Rahmen der nächsten Zonenplanänderung nachzuholen.

In der Legende zum Zonenplan werden „Allgemein verbindliche Festlegungen“ aufgeführt. Im Regierungsratsbeschluss Nr. 1829 vom 31. Oktober 1983 wurde zur Ortsplanung Hauptwil festgehalten, dass die Arealüberbauungsplanpflicht aufgrund der damaligen Rechtslage nicht möglich war. Gemäss Schreiben des Gemeindeamman vom 13. Dezember 2007 soll im Zonenplan die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Huswies, Kaufhauspark und dem unbebauten Teil „Dorfzone“ von der Parzelle Nr. 242 beibehalten werden. Im Zonenplan fehlen jedoch die entsprechenden Einträge. Die beiden übrigen Festlegungen betreffend „Gewässer“ und „Bäche/Bäche eingedolt“ haben gemäss geltender Praxis lediglich hinweisenden Charakter. Es ist ein entsprechender Hinweisvermerk auf der Legende des Zonenplans anzubringen. Ortsplanungen sind flächendeckend auszuführen, womit keine Restflächen mehr ausgeschieden werden. Die Landwirtschaftszone ist in weisser Farbe dargestellt. Früher wurde weiss für Restflächen verwendet, andererseits ist auch eine Unterscheidung von der Strassenfläche nur sehr eingeschränkt möglich (vgl. Innenraum des Weilers Alten). Diese Mängel sind bei Gelegenheit zu bereinigen.

Die übrigen Anregungen wurden weitgehend berücksichtigt. Dem vorliegenden Zonenplan kann insgesamt zugestimmt werden.

c. Abgrenzung Wald und Bauzonen

Im Rahmen der nun abgeschlossenen Teilrevision der Ortsplanung Hauptwil-Gottshaus 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. Die betreffenden Detailpläne Nr. 1 - 3 sind vom 23. April bis zum 22. Mai 2007 gleichzeitig mit weiteren Bestandteilen der teilrevidierten Ortsplanung öffentlich aufgelegt worden. Die Auflage wurde im Amtsblatt Nr. 16 vom 20. April 2007 bekannt gemacht. Gegen die Abgrenzung Wald-Bauzone sind keine Einsprachen eingegangen. Nach § 11 Abs. 3 der kantonalen Waldverordnung sind die Waldfeststellungspläne mit Ablauf der Auflagefrist demnach rechtskräftig geworden.

Materiell sind damit die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt, um den dynamischen Waldbegriff für das gesamte Baugebiet der PG Hauptwil-Gottshaus aufheben zu können. Alle künftig in die 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 eine Rodungsbewilligung nötig wird.

Die neu festgestellten Waldgrenzen sind nach Rechtskraft als übriger allgemeinverbindlicher Inhalt zwingend im Zonenplan einzutragen (vgl. Art. 13 Abs. 1 WaG). Dies ist vorliegend bisher noch nicht geschehen. Dies ist im Rahmen einer redaktionellen Bereinigung beim Druck des neuen Zonenplans noch nachzuholen. Wegleitend für die Aufmachung ist Richtlinie Nr. 3 im Register 12 des DBU-Ordnern „Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz“.

d. Baureglement

Das Baureglement der PG Hauptwil-Gottshaus wurde im Jahre 1999 revidiert und mit Beschluss Nr. 544 vom 29. Juni 1999 durch den Regierungsrat genehmigt. Das Baureglement erfährt deshalb im vorliegenden Verfahren nur wenige Änderungen. Die Bemerkungen und vorgeschlagenen Änderungen aus der Vorprüfung wurden berücksichtigt. Die unter „b. Nutzungszonen“ aufgeführten Mängel bezüglich Zonen archäologischer Funde etc. sind bis spätestens im Rahmen der nächsten Ortsplanungsänderung zu bereinigen beziehungsweise zu ergänzen.

e. Richtplan

Wie bereits im Kapitel a. Siedlungsgebiet dieser Erwägungen festgestellt wurde, soll das Siedlungsgebiet von 64.3 ha auf 64.7 ha leicht vergrössert werden. Angesichts der Einzonung von bereits überbauten Gebieten kann diese Zunahme akzeptiert werden.

Da der Zonenplan und Richtplan je als ganzer Plan von der Gemeindeversammlung beschlossen wurden, haben die separaten Änderungspläne lediglich informativen Charakter und werden entsprechend mit keinen Genehmigungsvermerken versehen. Im Richtplan verläuft die schwarze Linie „Keine weitere Siedlungsgebietsausdehnung aus übergeordneten Interessen“ beim Weiler Peierhalden, südwestlich Wilen-Gottshaus, versehentlich nicht im Sinne der Vorprüfung und des geführten Gesprächs zwischen der Gemeindebehörde und dem Amt für Raumplanung. Die Siedlungsbegrenzungslinie ist in Wilen westlich der Hauptstrasse entlang der Abrenzung des Bau- respektive Siedlungsgebietes zu legen. Dies ist bei Gelegenheit zu ändern. An den übrigen Richtplangebieten wird festgehalten. Gemäss Planungsbericht hat Hauptwil-Gottshaus mit dem Verlust des Gemeindeteils Stocken an Bischofszell 1995 total 12.82 ha Baugebiet verloren. Dass heute die Baugebietsfläche zumindest nicht reduziert werden solle, sei ein vitales Anliegen der Gemeinde. Hauptwil als zentraler Ort weise einzig noch das Richtplangebiet Jägerhus und Stocketen auf. Es liege eingebettet zwischen den Bauzonen und den Hauptverkehrsstrassen und eigne sich ideal für spätere Entwicklungen. Es tangiere keine Vorranggebiete Landschaft und eigne sich gut für Wohn- sowie Wohn-Gewerbenutzung.

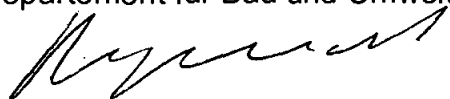
Im Übrigen wurden anlässlich der verwaltungsinternen Vernehmlassung von den angeschriebenen Fachstellen nur wenige zusätzliche Bemerkungen zu den zur Genehmigung eingereichten Vorlagen gemacht. Das Amt für Umwelt regt an, den Allgemeinen Entwässerungsplan innert einem Jahr anzupassen. Es würde zudem begrüsst, wenn im Rahmen der definitiven Drucklegung auch die eingedolten Bachabschnitte gestrichelt im Richtplan dargestellt würden.

5/5

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Hauptwil-Gottshaus am 21. Juni 2007 erlassene Teilrevision der Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan und Ergänzung des Baureglements Art. 4.1 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. In der Legende des Zonenplans ist bei „Allgemein verbindliche Festlegungen“ ein Hinweisvermerk anzubringen.
2. Der vom Gemeinderat Hauptwil-Gottshaus am 21. Juni 2007 beschlossene Richtplan wird, im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Hauptwil-Gottshaus, 9213 Hauptwil-Gottshaus, unter Beilage von je zwei Zonenplänen, Änderungen zum Baureglement, Richtplänen, alle mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
 - Grundbuchamt Bischofszell
 - Amt für Umwelt
 - Forstamt
 - Tiefbauamt
 - Landwirtschaftsamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von je zwei Zonenplänen, Änderungen zum Baureglement, Richtplänen, alle mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken analog Gemeindeexemplare 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: **23. Jan. 2008**