



ENTSCHEID

AMT FÜR RAUMPLANUNG
Übergeordnete Planung

Frauenfeld,

9. März 2004
Entscheid Nr. 32
Allkom Nr. 208/2003

PG Herdern

Revision Ortsplanung (Zonenplan, Baureglement, Richtplan)

Umsetzung NHG (Schutzplan Natur- und Kulturobjekte mit integrierten Schutzbestimmungen)

Ausserkraftsetzung von Sondernutzungsplänen

1. Mit Schreiben vom 1. September 2003 ersucht das mit der Planung beauftragte Büro BHAteam Ingenieure AG im Auftrag der Gemeinde Herdern um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Diese wurden vom Amt für Raumplanung vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren in formeller Hinsicht ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Die beim Departement für Bau und Umwelt hängigen Rekurse gegen den Zonenplan werden in separaten Verfahren behandelt.
2. Auf den 1. Januar 1997 schlossen sich die Ortsgemeinden Herdern und Lanzenneunforn zur Politische Gemeinde (PG) Herdern zusammen. Zurzeit haben die Ortsplanungen dieser Ortsgemeinden noch Gültigkeit. Abgesehen von kleineren Anpassungen stammt diejenige von Herdern aus dem Jahre 1988 (RRB Nr. 1252) und diejenige von Lanzenneunforn aus dem Jahr 1991 (RRB Nr. 531). Die PG Herdern verfügt demgemäss über eine uneinheitliche Ortsplanung von unterschiedlicher Aktualität und Verbindlichkeit. Hinzu kommen wesentliche neue Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung und Planung. Die PG Herdern hat mit der zur Genehmigung eingereichten Ortsplanung die im Sinne von Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) und § 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) notwendige Gesamtüberarbeitung ihrer Ortsplanung vorgenommen. Gleichzeitig mussten auch Aufträge des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG TG; RB 450.1) erfüllt werden.

Mit Bericht vom 15. August 2002 hat das Amt für Raumplanung den **Entwurf der revidierten Ortsplanung** vorgeprüft. Dabei wurden namentlich zur Grösse des Bau- und des Siedlungsgebietes, zu einzelnen Abgrenzungen der Bauzonen und zu den Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen Vorbehalte angemeldet. Den zur Genehmigung eingereichten Unterlagen ist zu entnehmen, dass in verschiedenen Punkten auf die Vorprüfung reagiert wurde. Einige Vorbehalte wurden nicht berücksichtigt, diese bedürfen einer genaueren Beurteilung.

a. Kapazität des Siedlungsgebietes

Eine der zentralsten Aufgaben jeder Ortsplanung ist die sachgerechte Dimensionierung und Begrenzung des Siedlungsgebietes, des Baugebietes und der einzelnen Bauzonen. Die vorgenannte zentrale Aufgabe ergibt sich aus dem für die Planung wohl wichtigsten Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens. 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. Gemäss Planungsbericht ergab diese Erhebung einen Wert von 37 Einwohnern für die innere Reserve.

Im Rahmen der erwähnten Vorprüfung stellte das Amt für Raumplanung zu Recht fest, dass die Kapazitäten zu hoch seien. Als Reaktion auf diese Vorprüfung hat die Gemeinde die Kapazitäten reduziert. Die Bauzonen wurden gemäss Anhang zum Planungsbericht im Vergleich mit den bisherigen Zonen um 4.83 ha auf insgesamt 38.99 ha verkleinert, wovon 12.58 ha nicht überbaut sind. Dies entspricht einer **Flächenkapazität** von 148 %. Die theoretische **Einwohnerkapazität** beträgt laut Planungsbericht 144 %. Nach Art. 15 RPG können Bauzonen Land umfassen, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Gemäss Ziffer 1.1.3 KRP sind alle Ortsteile der PG Herdern „Dörfer ohne zentrale Funktion“. Gemäss der vorgenannten Bestimmung sind solche

Ortsteile auf eine zurückhaltende Entwicklung auszurichten und ihre Erneuerung soll von innen heraus ermöglicht werden.

Die Beurteilung der Siedlungsstruktur zeigt, dass die Ortsteile der PG Herdern locker überbaut sind und über ansehnliche unüberbaute Flächen im weitgehend überbauten Gebiet im Sinne von Art. 15 lit. a RPG verfügen. Diese Gebiete sind nach der vorgenannten Bestimmung grundsätzlich dem Baugebiet zuzuweisen. Die hohen Kapazitäten sind namentlich auf die erwähnten, unüberbauten Flächen bzw. die teilweise locker überbaute, ländliche Siedlungsstruktur zurückzuführen. Ziel der Planung ist, dass solche inneren Reserven aktiviert werden. Die Erfahrung zeigt indessen, dass solche gerade in ländlich geprägten Ortschaften über das ganze Baugebiet sich erstreckenden Reserven nur ungenügend aktivieren lassen. Die Grösse der Bauzone lässt sich insgesamt - knapp verantworten. Die Gemeinde wird eingeladen, sich im Rahmen der späteren Planungsschritte für eine optimierte Umsetzung der in den Ziffern 1.1.1, 1.1.3 KRP aufgeführten Planungsgrundsätze (Siedlungsentwicklung nach innen) einzusetzen. Daraus folgt zum Beispiel, dass sich die Erschliessungszeitpunkte des im Richtplantext (Massnahme S.005) enthalten Erschliessungsprogramms (Art. 19 Abs. 2 RPG) aufgrund der hohen Kapazität des Baugebietes wohl verzögern werden. In diesem Zusammenhang erstaunt die unterschiedliche Beurteilung des Gebietes „Hoorosse, Steig“. Dieses Gebiet ist im Erschliessungsprogramm als EP1 bezeichnet und soll im Zeitraum 2003-2004 erschlossen werden. In der Übersicht über den Stand der Erschliessung (Planungsbericht) ist dieses Gebiet bereits als baureif bezeichnet. Im Schreiben der PG Herdern vom 10. Februar 2004 führt die Gemeindebehörde aus, dass mittlerweile die Erschliessungsstrasse für dieses Gebiet erstellt und abgenommen wurde. Dabei wurde es versäumt, die Grundlagen im Richtplan entsprechend anzupassen.

Das Siedlungsgebiet weist eine **Einwohnerkapazität** von 154 % auf. Die theoretische Einwohnerkapazität des Siedlungsgebiets beträgt 160 %. Im Richtplan wurde das bisherige zusätzliche Baugebiet von 46.31 ha um 4.01 ha verkleinert. Das Siedlungsgebiet umfasst nun 42.30 ha. Damit wird der in Ziffer 2.3

KRP-Text enthaltene Planungsgrundsatz der grundsätzlich ausgeglichenen Flächenbilanz eigentlich erfüllt.

Es ist jedoch zu beachten, dass kein Anspruch auf die Ausschöpfung des im KRP bezeichneten Siedlungsgebietes besteht. Das im KRP eingetragene Siedlungsgebiet stellt lediglich eine koordinierte Momentaufnahme (Ausgangslage) dar und nicht ein zusammenhängendes Zielbild des erwünschten Raumzustandes. Hinzu kommt, dass mit der Zuweisung der Zone für intensiven Pflanzenbau Pb und der Zone für Mast- und Zuchtbetriebe MZ zur Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen LwBN auch ein Wechsel vom Baugebiet zum Nicht-Baugebiet statt fand. Die beiden erwähnten Bauzonen umfassten bisher zwei Flächen von insgesamt 4.1 ha, die nun nicht mehr als Siedlungsgebiet gezählt werden aber weiterhin bebaut werden können.

Aufgrund des Siedlungskonzepts des KRP können für den ländlichen Raum Kapazitäten in diesem Ausmass, wie bereits im Vorprüfungsbericht festgehalten wurde, nicht genehmigt werden. Ferner verfügt das Baugebiet bereits über sehr hohe Kapazitäten. Da sämtliche im Richtplan enthaltenen künftigen Baugebiete nicht innen liegend sind, können problemlos Reduktionen vorgenommen werden. Sämtliche künftigen Baugebiete im Richtplan werden aufgrund der zu hohen Kapazitäten nicht genehmigt.

b. Nutzungszonen

Mit der Inkraftsetzung des Projektes Brevi am 1. April 2002 wurde der Zonenkatalog (§ 13 PBG) mit der „Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG“ ergänzt. Im Änderungspaket 2001/02 des KRP sind die Voraussetzungen für die Ausscheidung von solchen Landwirtschaftszonen formuliert. Danach sind diese in Gebieten mit Vorrang Landschaft oder in Korridoren mit Vernetzungsfunktion nur in besonderen Ausnahmefällen zugelassen. Die Gemeinden haben trotz der KRP-Vorgaben weiterhin erhaltenswerte Landschaftsteile zu schützen oder gar freizuhalten. Gebiete mit Vorrang Landschaft sind besonders sorgfältig zu pflegen und aufzuwerten. Landschaftsschäden, die durch Bauten und Anlagen wie z.B. Antennenmasten, Höchstspannungsleitun-

gen, Gruben und Deponien entstehen können, sind auf angemessene Art zu beheben. Wie erwähnt, sind in diesen Landschaften und Korridoren mit Vernetzungsfunktion isolierte „Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG“ nur in besonderen Ausnahmefällen zugelassen. Diese für bodenunabhängigen, grossflächigen Pflanzenbau und Tiermast bestimmten Zonen sind in vielerlei Hinsicht mit Industrie- und Gewerbezonem vergleichbar. Somit ist neben den Richtplanvorgaben auch die gestalterisch und funktionale Einordnung in den räumlichen Gesamtkontext der kommunalen Planung von Bedeutung (vgl. Vollzugshilfe: Ausscheidung von Zonen nach Art. 16a Abs. 3 RPG in Verbindung mit Art. 38 RPV; Leitgerüst Interessenabwägung. Bundesamt für Raumentwicklung). Planerisch zweckmässige Lösungen haben sich an strukturellen und visuellen Gegebenheiten der bestehenden Raumnutzungen zu orientieren. So sind „Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG“ nach Möglichkeit an bestehende Bauzonen, vorzugsweise Arbeitsplatzzonen, anzuschliessen. Solche besonderen Landwirtschaftszonen können nur aufgrund von konkreten Absichten und nicht auf Vorrat ausgeschieden werden.

Die im Zonenplan enthaltenen **Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen (LwBN)** sind auf dem Hintergrund der vorgenannten generellen Bemerkungen zu beurteilen.

Gebiet Sulz: Der bestehende Mast- und Zuchtbetrieb war bisher einer isolierten „Zone für Mast- und Zuchtbetriebe MZ“ (Bauzone) zugewiesen und liegt an der Grenze zum Gebiet mit Vernetzungsfunktion. Mit der neuen Zonierung will wohl auf den bestehenden Betrieb reagiert werden. Dies ist grundsätzlich nachvollziehbar. Deshalb erscheint die neue Zonierung trotz der isolierten und heiklen Lage nicht a priori unrechtmässig. „Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG“ sind indessen nicht auf Vorrat auszuscheiden. Es müssen konkrete Nutzungsabsichten ausgewiesen sein. Der Planungsbericht enthält dazu die Aussage, dass eine Betriebserweiterung geplant

sei und listet die geplanten Bauvorhaben auf. Die LwBN kann an dieser Lage grundsätzlich verantwortet werden.

Gebiet Bick: Bisher war dieses mit Glashäusern überbaute Gebiet einer vom übrigen Baugebiet abgesetzten „Zone für intensiven Pflanzenbau PB“ (Bauzone) zugewiesen. Bei dieser Zone handelt sich um eine besondere Bauzone. Diese grenzt an ein Gebiet mit Vernetzungsfunktion gemäss dem KRP. Angesichts des Umstandes, dass das fragliche Gebiet überbaut ist, steht aus kantonaler Sicht der LwBN nichts entgegen. Anzumerken ist, dass die Ausdehnung im südlichen Bereich der LwBN ein Gebiet mit Vernetzungsfunktion beschlägt. Da der betroffene Vernetzungsbereich schmal ist und im Übergang zum bestockten Bach liegt, wo ohnehin für Bauten und Anlagen ordentliche gesetzliche Abstände gelten, ist die Umzonung im fraglichen Bereich von der Landwirtschaftszone in eine LwBN zu verantworten.

Unberücksichtigt blieb der Hinweis des ARP, die beiden Gebiete der LwBN im Baureglement mittels einer entsprechenden Formulierung der Zonenvorschrift auf die bestehenden Nutzungen abzustimmen. Mithin sind in beiden Gebieten alle Arten von intensiver Landwirtschaft möglich, was angesichts der besonderen Lage planerisch nicht zu überzeugen vermag.

Insgesamt beurteilt sind die Nutzungszonen des Bau- wie des Nichtbaugebiets sachgerecht gewählt und abgegrenzt. Insbesondere wurde das Nichtbaugebiet entsprechend der Mehrfunktionalität planerisch differenziert behandelt.

c. Abgrenzung Wald und Bauzonen

Im Rahmen der Planungsarbeiten hat das Forstamt im Auftrag des Departements für Bau und Umwelt eine, das gesamte Gemeindegebiet betreffende Abgrenzung Wald-Bauzonen im Sinne von Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG; SR 921.0) vorgenommen. Die seit 1994/95 bereits rechtskräftigen Detailpläne Nrn. 2 und 3 der ehemaligen Ortsgemeinde Herdern behalten demnach weiterhin ihre Gültigkeit. Der bisher ebenfalls rechtskräftige Detailplan Nr. 1 dagegen entfällt, da das betreffende

Gebiet (ARA am Seebach) neu nicht mehr der Bauzone zugeteilt ist. Für das übrige Gemeindegebiet waren keine zusätzlichen Detailpläne mehr nötig, da nirgends sonst mehr Wald unmittelbar an das Baugebiet grenzt. Infolgedessen erübrigte sich auch eine Neuauflage von Waldfeststellungsplänen im Zusammenhang mit der Auflage der revidierten Ortsplanung vom 8. bis zum 27. Januar 2003 (vgl. Amtsblatt Nr. 52/2002).

Die in den beiden weiterhin rechtskräftigen Detailplänen Nrn. 2 und 3 enthaltenen, verbindlichen Waldgrenzen wurden unverändert in den neuen Zonenplan übernommen, so weit noch ein Anstoss an das teilweise verkleinerte Baugebiet besteht. Damit sind die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt, um den dynamische Waldbegriff für das gesamte Baugebiet der Politischen Gemeinde Herdern aufheben zu können. Alle künftig in die Bauzonen laut vorliegendem Zonenplan einwachsenden Bestockungen gelten somit nicht mehr als Wald im Rechtssinn und unterstehen demzufolge auch nicht der Waldgesetzgebung. Sollte dereinst einmal die Beseitigung einer solchen Bestockung nötig werden, bedarf dies keiner forstamtlichen Rodungsbewilligung.

d. Baureglement

Das Baureglement ist als **Minibaureglement** konzipiert, was sich mit den Empfehlungen des Departements deckt. Damit beschränkt es sich auf die notwendigen und obligatorischen Regelungen gemäss PBG und verzichtet auf die Wiedergabe des übergeordneten Rechts, welches den jeweils beschriebenen Sachverhalt abschliessend ordnet. Das Baureglement enthält die im Sinne von § 12 PBG notwendigen Regelungen. Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren wurden keine grundsätzlichen Vorbehalte angemeldet.

e. Richtplan

Der Richtplan besteht aus der Richtplankarte und dem Richtplantext. In der Karte ist das zukünftige Baugebiet bezeichnet. Zudem enthält der Richtplan verschiedene weitere Massnahmen wie solche zum Verkehr, zur Erschliessung oder zur ökologischen Aufwertung der Landschaft. Aufgrund der generellen

Prüfung überzeugen die vorliegenden Richtplandokumente. Die zum Verständnis der behördenverbindlichen Richtplanfestlegungen nicht immer notwendige intensive Wiedergabe der Ausgangslage erschwert seine Lesbarkeit.

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-, Dorf- und Weilerzone sowie Zone archäologischer Funde). Des Weiteren sind erhaltenswerte flächige und punktförmige sowie lineare Natur- und Kulturobjekte wie Bauten (Ziffer 1.9 KRP in Verbindung mit § 10 NHG TG), Bäume und Hecken im Schutzplan geschützt. Der Richtplan enthält ferner ergänzende Massnahmen zur Vernetzung von Lebensräumen. Von den Fachstellen wurden diesbezüglich keine Vorbehalte angebracht.

g. Ausserkraftsetzung von Sondernutzungsplänen

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision hat der Gemeinderat Herdern die in der Gemeinde existierenden Sondernutzungspläne überprüft und die von einer Aufhebung oder Änderung betroffenen Pläne in einem Übersichtsplan dargestellt. Im Planungsbericht ist in Kapitel 10.2.2 eine detaillierte Begründung zu jedem einzelnen Sondernutzungsplan enthalten. Mit Ausnahme des Gestaltungsplans „Luegi“ (DBU-Entscheid Nr. 227 vom 22.3.1999) werden alle Sondernutzungspläne im Ortsteil Lanzenneunforn aufgehoben. Für den Gestaltungsplan „Luegi“ werden lediglich die Sonderbauvorschriften aufgehoben. Im Sinne von § 33 PBG erscheint die Ausserkraftsetzung der im erwähnten Übersichtsplan enthaltenen Sondernutzungspläne bzw. die Änderung des Gestaltungsplans „Luegi“ rechtmässig.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die PG Herdern insgesamt beurteilt nun über eine moderne und zeitgemässe Ortsplanung verfügen wird. Ihrer Genehmigung steht mit Ausnahme der erwähnten künftigen Baugebiete im Richtplan nichts entgegen.

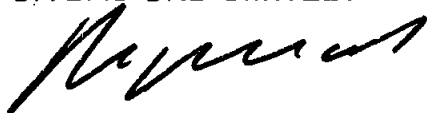
Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Herdern am 30. Juni 2003 erlassene Revision der Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan und Baureglement, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass die noch hängigen Rekursverfahren keine Korrekturen zur Folge haben.
3. Der vom Gemeinderat Herdern am 2. Juli 2003 beschlossene Schutzplan über die Natur- und Kulturobjekte mit integrierten Schutzbestimmungen wird genehmigt.
4. Der vom Gemeinderat Herdern am 2. Juli 2003 beschlossene Richtplan mit dazugehörendem Text wird genehmigt. Davon ausgenommen sind alle künftigen Baugebiete im Richtplan.
5. Die vom Gemeinderat Herden am 17. Februar 2003 und am 2. Juli 2003 beschlossene Ausserkraftsetzung der Sondernutzungspläne Quartierplan Gasenacker, Quartierplan Ruetgarten, Gestaltungs- und Baulinienplan / Verkehrsrichtplan Dorfbereich, Gestaltungsrichtplan Ruetgarten, Gestaltungsplan Cheracker und die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans Luegi bzw. die Änderung dieses Gestaltungsplans wird genehmigt.

6. Mitteilung an:

- Gemeinderat Herdern, 8506 Lanzenneunforn; unter Beilage von je drei Zonenplänen, Baureglementen, Richtplänen sowie je drei Schutzpläne mit integrierten Schutzbestimmungen und drei Pläne Ausserkraftsetzung von Sondernutzungsplänen; alle mit Genehmigungsvermerken und Nicht-Genehmigungsvermerken im Richtplan und Richtplantext betreffend aller künftigen Baugebiete (chargé)
- Departement für Bau und Umwelt
- Grundbuchamt Müllheim, 8555 Müllheim
- Amt für Archäologie
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umwelt
- Forstamt
- Landwirtschaftsamt
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung, unter Beilage von je zwei Zonenplänen, Baureglementen, Richtplänen sowie je zwei Schutzpläne mit integrierten Schutzbestimmungen und zwei Pläne Ausserkraftsetzung von Sondernutzungsplänen; alle mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplaren 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: 10. März 2004