

Frauenfeld, 08. Oktober 2012

Entscheid Nr. 79

0109/2012/DBU/ARP

Politische Gemeinde Hohentannen

Revision Ortsplanung

- Zonenplan
- Baureglement 2011
- Richtplan
- Schutzplan Natur- und Kulturobjekte

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der von der Gemeindeversammlung Hohentannen am 14. Mai 2012 erlassene Zonenplan wird genehmigt.
2. Die von der Gemeindeversammlung Hohentannen am 14. Mai 2012 erlassene Teilrevision des Baureglements wird genehmigt.
3. Der vom Gemeinderat Hohentannen am 24. Oktober 2011, 6. Februar 2012 und 20. Februar 2012 beschlossene Richtplan (inkl. Richtplantext) wird unter dem Vorbehalt, dass das Koordinationsblatt S 2.1 unter „Ziel“ mit folgendem Satz „Eine allfällige Unterschutzstellung der übrigen gemäss Hinweisinventar wertvollen Objekte ist nach TG NHG Art. 10 Abs. 1 zu prüfen“ ergänzt wird, genehmigt. Das Koordinationsblatt S 2.1 wird diesbezüglich mit einem Hinweisvermerk versehen.
4. Der vom Gemeinderat Hohentannen am 24. Oktober 2011 und 6. Februar 2012 erlassene Schutzplan Natur- und Kulturobjekte (inkl. Schutz- und Pflegevorschriften) wird genehmigt.
5. Die Genehmigung des Schutzplans Natur- und Kulturobjekte (inkl. Schutz- und Pflegevorschriften) steht unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen zur Folge haben.
6. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Hohentannen, Hauptstrasse 18, 9216 Hohentannen unter Beilage von drei Dossiers Revision Ortsplanung bestehend aus Zonenplan, Baureglement, Richtplan (inkl. Richtplantext) sowie Schutzplan Natur- und Kulturobjekte (inkl. Schutz- und Pflegevorschriften), je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk (chargé).

- Grundbuchamt Bischofszell
- Amt für Archäologie
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umwelt
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
- Forstamt
- Landwirtschaftsamt
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (3) unter Beilage von zwei Dossiers Revision Ortsplanung bestehend aus Zonenplan, Baureglement, Richtplan (inkl. Richtplantext) sowie Schutzplan Natur- und Kulturobjekte (inkl. Schutz- und Pflegevorschriften), je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Vorbemerkungen

Mit Schreiben vom 13. April 2012 und 24. Mai 2012 ersucht der Gemeinderat Hohentannen um Genehmigung der revidierten Ortsplanung. Die Vorlagen zur Ortsplanungsrevision wurden mit Bericht vom 30. Juni 2011 vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Über die eingegangenen Rekurse im Zusammenhang mit dem Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte entscheidet das Departement für Bau und Umwelt in einem separaten Verfahren.

Die Ortsplanungen der ehemaligen Ortsgemeinden Hohentannen und Heldswil stammen aus dem Jahre 1994 und wurden mit RRB Nr. 1469 vom 20. Dezember 1994 (Hohentannen) bzw. RRB Nr. 475 vom 05. April 1994 (Heldswil) genehmigt. Per 1. Januar 1999 haben sich die beiden Ortsgemeinden zur Politischen Gemeinde Hohentannen zusammengeschlossen. Die Verhältnisse haben sich im Sinne von Art. 21 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) in Verbindung mit Art. 7 Abs. 2 PBG u.a. durch den Zusammenschluss der Gemeinden derart geändert, dass eine Überarbeitung der bestehenden Planungen unumgänglich wurde. Der Gemeinderat hat die Richt- und Nutzungsplanung gesamthaft revidiert. Zudem wurde das im Jahre 2000 genehmigte Baureglement (RRB Nr. 1018 vom 07. November 2000) teilrevidiert. Ausserdem entschied sich der Gemeinderat im Sinne von Art. 10 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (TG NHG; RB 450.1), für den Schutz von erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekten einen Schutzplan zu erlassen.

Grösse der Bauzonen und des Siedlungsgebietes

Die Politische Gemeinde Hohentannen verzeichnete in den letzten 21 Jahren ein Bevölkerungswachstum von circa 17 %, von 529 Einwohnern (E) auf 618 E (Stand: 31.12.2011). Die Gemeinde geht davon aus, dass die Bevölkerung im 15-jährigen Zeithorizont des Zonenplans um ca. 60 E auf 680 E (+10 %) zunehmen werde. Danach werde sich die Bevölkerungszunahme abschwächen. Die Gemeinde rechnet für den Planungshorizont des Richtplans bis 2035 nochmals mit einer Zunahme der Bevölkerung auf ca. 710 Einwohner.

Gemäss Planungsbericht wird das bisherige Baugebiet von 19.6 ha um circa 2.3 ha auf 21.9 ha vergrössert. Da die Richtplangebiete eine nahezu gleich grosse Fläche (circa 1.4 ha) betreffen wie in der bisherigen Planung, entsprechen die 2.3 ha auch der Vergrösserung des gesamten Siedlungsgebietes. Die Gemeinde hat beim revidierten Zonenplan eine Einwohnerkapazität von 684 Einwohner bzw. 113 % berechnet. Nach Planungsbericht beträgt die Kapazität beim Richtplan 713 Einwohner bzw. 118 %. Die Flächenkapazitäten betragen beim Zonenplan ca. 114 % und beim Richtplan 121 %.

Zonenplan

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Nutzungszonen und deren Abgrenzungen erscheinen insgesamt sachgerecht auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt. Auf die verschiedenen Anregungen und Vorbehalte der Vorprüfung wurde angemessen reagiert. Die insgesamt 15 Zonenplanänderungen betreffen grossmehrheitlich Umzonungen oder unbedeutende Ein- oder Auszonungen von wenigen hundert Quadratmetern. Einzige Ausnahmen bilden die Einzonung des Sportplatzes in die Zone für öffentliche Sport- und Freizeitanlagen und die Einzonung im Gebiet Püntli von circa 0.9 ha von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone. Dieses Gebiet wird mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Auf die, gemäss Vorprüfungsunterlagen geplante Einzonung im Gebiet Neubuch westlich der Kantonsstrasse, wird verzichtet.

Die Ausscheidung der Landschaftsschutzzonen wurde überarbeitet und zeichnet sich nun durch zusammenhängende schützenswerte Landschaftsstreifen aus. Aufgrund der Vorprüfung wurde das Gebiet Möbli (Parzelle Nr. 79) der Naturschutzzone zugewiesen und auf die Überlagerung mit einer Zone archäologischer Funde des Gebietes Schloss Ötlihausen verzichtet.

Die um die Grundwasserfassung Westerwald bezeichneten Grundwasserschutzzonen (Inkraftsetzung: 01.03.2004) sind nicht korrekt eingetragen. Sie sind dem Schutzzonenplan vom 8. August 2002 zu entnehmen und in Form einer redaktionellen Anpassung zu korrigieren.

Baureglement

Das rechtskräftige Baureglement der Gemeinde Hohentannen wurde mit Beschluss Nr. 1018 am 7. November 2000 vom Regierungsrat genehmigt und mit DBU-Entscheid Nr. 81 vom 29.07.2004 ergänzt. Laut Kapitel 9 des Planungsberichts genüge das Baureglement grundsätzlich nach wie vor den heutigen Anforderungen. Entsprechend wurde das Baureglement nur teilrevidiert und an die übergeordnete Gesetzgebung und den neuen Zonenplan angepasst. Diese Ansicht kann gestützt werden, zumal auch die wenigen Anregungen der Vorprüfung umgesetzt wurden.

Richtplan

Der Richtplan ist gegliedert in die Teilbereiche Siedlung, Natur und Landschaft, Verkehr und Infrastruktur. Er besteht aus einer Karte im Massstab 1:5'000 und einem Richtplankontext.

Die beiden Richtplangebiete S 1.1 am nordöstlichen Ortsrand von Hohentannen und S 1.2 am südöstlichen Ortsrand von Heldswil liegen grundsätzlich an sachgerechten Lagen. Im Nordosten von Hohentannen wird das bestehende Richtplangebiet auf der Parzelle Nr. 443 reduziert. In Heldswil wird das Richtplangebiet auf Parzelle Nr. 1055 aufgehoben, da es aufgrund der Topographie nicht für eine Überbauung geeignet ist. Im Gebiet „im Garte“ wurde bereits vor circa 3 Jahren eine Richtplanfläche aufgehoben (Richtplanänderung Heerenhag, DBU-Entscheid Nr. 44, 30.05.2008), da privatrechtlich ein zwanzigjähriges Bauverbot auf der Parzelle Nr. 435 liegt.

Das Richtplangebiet S 1.3 betrifft die Erweiterung der Gewerbezone Neubuch. Im Nachgang zur negativen Antwort der Vorprüfung zu einer Zonenplanänderung im Gebiet Neubuch, mit welcher westlich der Kantonsstrasse Landwirtschaftsland in die Gewerbezone eingezont werden sollte, fand am 29. September 2011 eine Besprechung mit den Vertretern des ansässigen Gewerbebetriebes, der Gemeinde Hohentannen, des Amtes für Raumplanung und dem Regierungsrat Dr. Jakob Stark statt. Das neu auf der östlichen Seite der Kantonsstrasse bezeichnete Richtplangebiet entspricht den Ergebnissen der Besprechung und kann in der vorliegenden Form genehmigt werden.

Gemäss Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege seien 17 im Hinweisinventar als „wertvoll“ eingestufte Objekte im Richtplan aufgenommen. Im Koordinationsblatt S 2.1 sei bei „Ziel“ folgender Satz einzufügen: „Eine allfällige Unterschutzstellung der übrigen, gemäss Hinweisinventar wertvollen Objekte, ist nach TG NHG Art. 10 Abs 1 zu prüfen“. Der Richtplan wird unter dem Vorbehalt dieser Ergänzung genehmigt und das Koordinationsblatt S 2.1 dementsprechend mit einem Hinweisvermerk versehen.



5/5

Schutzplan

Über die beiden gegen den Schutzplan eingegangenen Rekurse entscheidet das Departement für Bau und Umwelt in einem separaten Verfahren.

Bereits im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass in Art. 10 Abs. 3 der Schutz- und Pflegevorschriften der Begriff „kantonale Denkmalpflege“ durch die Formulierung „die zuständige kantonale Fachstelle“ zu ersetzen ist. Dieser redaktionelle Fehler ist im Rahmen der definitiven Drucklegung zu korrigieren.

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: 09. Okt. 2012