



Frauenfeld,

29. Oktober 2003
Entscheid Nr. 98
Allkom Nr. 152/2003

**Politische Gemeinde Langrickenbach
Revision Ortsplanung, Teilweise Genehmigung**

1. Mit Schreiben vom 4. Juli 2003 ersucht die Politische Gemeinde Langrickenbach um Genehmigung der generell revidierten Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan, Baureglement, Schutzplan Natur- und Kulturobjekte, Richtplan (Teilrichtpläne 1 - 4) sowie einem erläuternden Planungsbericht. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Gegen die revidierte Ortsplanung ist beim Departement für Bau und Umwelt ein Rekurs hängig. Dieser wird in einem separaten Verfahren behandelt.
2. Anfangs 1998 haben sich die Ortsgemeinden Langrickenbach, Dünnershaus, Herrenhof, Schönenbaumgarten und Zuben zur Politischen Gemeinde (PG) Langrickenbach zusammengeschlossen. Die **rechtskräftigen Ortsplanungen** stammen aus den Jahren 1984 (Langrickenbach), 1988 (Dünnershaus), 1986 (Herrenhof), 1996 (Schönenbaumgarten) und 1996 (Zuben). Die Gemeindereorganisation, der kantonale Richtplan (KRP, 1996) und neue übergeordnete Gesetze wie das neue Planungs- und Baugesetz (PBG; RB 700) führten dazu, dass die Planungen im Sinne von Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) revisionsbedürftig sind. Das Baureglement der früheren Ortsgemeinden wurde im Jahre 1998 zu einem einheitlichen Baureglement zusammengeführt und mit RRB Nr. 527 am 22. Juni 1999 genehmigt.

Mit Bericht vom 23. Januar 2003 hat das Amt für Raumplanung den **Entwurf zur revidierten Ortsplanung** umfassend 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

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. Nun präsentieren sich diese wie folgt: Die theoretische **Einwohnerkapazität** der Bauzonen beträgt 129 %. Von den 55.65 ha Bauzonen sind gemäss Anhang zum Planungsbericht 7.9 ha nicht überbaut, was einer **Flächenkapazität** von 117 % entspricht. Die **Einwohnerkapazität des Siedlungsgebietes** beträgt 141 %. 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 Langrickenbach „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 des Siedlungsgebietes zeigt, dass die PG Langrickenbach übergrosse unüberbaute Flächen im weitgehend überbauten Gebiet im Sinne von Art. 15 lit. a RPG verfügt. Diese Gebiete sind nach der vorgenannten Bestimmung dem Baugebiet zuzuweisen. Mit den vorgenannten grossen unüberbauten Flächen ist auch der unüblich grosse Unterschied zwischen der Flächenkapazität (117 %) und der Einwohnerkapazität (141 %) zu erklären. Die hohe Einwohnerkapazität ist namentlich auf die vorne erwähnten, grossen unüberbauten Flächen bzw. die teilweise locker überbaute, ländliche Siedlungsstruktur zurückzuführen. Mit besonderer Würdigung der erwähnten, lockeren, ländlichen Überbauungsstruktur und den erfahrungsgemäss nur ungenügend

realisierbaren inneren Siedlungskapazitäten lassen sich die Grössen und die Kapazitäten der Bauzonen und des Siedlungsgebiets insgesamt verantworten. Die Gemeinde wird indessen 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 aufgrund der hohen Kapazität des Baugebietes wohl längere Zeit keine Einzonungen von Richtplangebiet notwendig werden sollten.

b. Nutzungszonen

Vorbemerkungen

Die PG Langrickenbach verfügt mit den dispers verteilten, locker überbauten Ortsteilen über eine spezielle Siedlungsstruktur. Neben den Siedlungsschwerpunkten entlang der Verbindungsstrasse Amriswil-Kreuzlingen gibt es abseits davon liegende Kleinbaugruppen und Siedlungsansätze. Diese Siedlungsstruktur stellt wohl auch spezifische Anforderungen an die Ortsplanung.

Ortsteile Neuhof-Eggethof und Belzstadel

Das Amt für Raumplanung hat im Rahmen der Vorprüfung zu den Bauzonen der Ortsteile Neuhof-Eggethof und Belzstadel Vorbehalte angemeldet. Die Gemeinde hat darauf teilweise reagiert. In siedlungstypologischer Hinsicht weisen die beiden erwähnten Baugruppen eine ähnliche Ausgangssituation auf. Wie erwähnt, liegen die Hauptortsteile der PG Langrickenbach an der Hauptstrasse Amriswil-Kreuzlingen. Die Baugruppen Neuhof-Eggethof und Belzstadel hingegen befinden sich abseits der Hauptachse und verlaufen zudem quer zur Ausrichtung der übrigen Ortsteile. Sie sind aufgrund der heutigen Strukturen als separate Ortsteile erkennbar.

Neuhof: In der Vorprüfung wurde dargelegt, dass das mögliche Zusammenwachsen der Ortsteile planerisch nicht überzeuge. Die Gemeinde begründet dies mit dem Hinweis auf den bestehenden Zonenplan. Dieses Argument

überzeugt nicht, da aufgrund der neuen Politischen Gemeinde die Zonierung grundsätzlich zu hinterfragen ist. Unter angemessener Würdigung des Planungsermessens der Gemeinde ist die Zonierung indes möglich, obwohl damit die erwähnte Quersituation akzentuiert und die Durchlässigkeit reduziert wird.

Eggethof: In Berücksichtigung des Vorprüfungsberichts wurde die WG2 am westlichen Rand des Ortsteils reduziert. Bedauerlicherweise konnte sich die Gemeinde nicht für einen gänzlichen Verzicht durchringen. Im Planungsbericht wird die reduzierte WG2 mit einem am westlichen Ende des Ortsteils bestehenden Gewerbebetrieb begründet.

Belzstadel: Dieser Ortsteil liegt selbständig an erhöhter Lage in einer eigenen Landschaftskammer. Das Amt für Raumplanung hat in der Vorprüfung deshalb mit Recht dargelegt, dass zwischen den Ortsteilen Belzstadel und Langrickenbach kein Siedlungsgebiet vorgesehen werden sollte. Im zur Genehmigung eingereichten Zonenplan wurde im Bereich der Parzelle Nr. 3218 das Baugebiet geringfügig reduziert. Das fragliche Siedlungsgebiet begründet die Gemeinde mit dem Hinweis, dass zum allein stehenden Pfarrhaus weitere Bauten ermöglicht werden sollten.

Eine Gemeinde ist in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Bei der Erarbeitung von Nutzungsplänen verfügen die Gemeinden gemäss Art. 2 RPG über einen erheblichen Gestaltungsspielraumspielraum. Dieser wird in formeller Hinsicht durch die Genehmigungspflicht einer kantonalen Behörde (Art. 26 RPG) und in materieller Hinsicht durch die Eigentumsgarantie sowie die Grundsätze des Planungs- und Umweltrecht sowie durch die übergeordnete Planung beschränkt. Das Departement für Bau und Umwelt ist im Sinne von Art. 26 RPG Genehmigungsinstanz. Nach § 33 PBG hat das Departement zu prüfen, ob Nutzungspläne rechtmässig sind und der übergeordneten Planung wie auch dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entsprechen. Planungs-

und Genehmigungsbehörden haben sich bei der Nutzungsplanung an den Zielen und Grundsätzen zu orientieren, die sich insbesondere aus den Art. 1 und 3 sowie Art. 15 RPG wie aus dem kantonalen Recht ergeben. Gemäss Art. 3 Abs. 1 RPG haben die mit der Planung betrauten Behörden auf die in den nachfolgenden Absätzen dieser Bestimmung aufgeführten materiellen **Grundsätze (Planungsgrundsätze)** zu achten. Die Planungsgrundsätze sind verbindliche Anweisungen zur Entscheidungsfindung für die raumwirksam tätigen Behörden (Gemeinden und Kantone), wo immer diese aufgrund des anwendbaren Rechts über relativ erhebliche Handlungsspielräume verfügen. Art. 3 RPG enthält finale Rechtssätze und einen Katalog von Wertungsgesichtspunkten oder Entscheidungskriterien. Die Planungsgrundsätze bilden kein widerspruchsfreies System. Sie sind untereinander gleichrangig. Namentlich im Rahmen der Nutzungsplanung sind die Planungsgrundsätze anzuwenden. Zudem ist eine **Interessenabwägung** vorzusehen. Gemäss Art. 3 Abs. 2 RPV haben die Behörden die Interessenabwägung in den Begründungen ihrer Beschlüsse darzulegen.

Im Fall der Bauzone östlich von Belzstadel werden die nachstehenden Interessen erkannt und wie folgt beurteilt:

- **Siedlungsgebiet, Wohnen:** Gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG sind u.a. wohnliche Siedlungen zu schaffen. Beurteilung: Die besonnte, aussichtsreiche Lage spricht für eine Wohnzone.
- **Landwirtschaft/Kulturlandflächen:** Der Landwirtschaft sollen gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG genügend Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben. Beurteilung: Das fragliche Gebiet ist als Landwirtschaftsgebiet gut geeignet. Es handelt sich zudem um Fruchtfolgeflächen (Art. 26 RPV).
- **Landschaft:** Siedlungen, Bauten und Anlagen sollen sich gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG in die Landschaft einordnen. Beurteilung: Einordnen heisst in erster Linie einen spürbaren Bezug herstellen zwischen dem Bauwerk und seiner umgebenden Landschaft. Vorliegend geht es nicht um die Beurteilung eines Bauwerkes, sondern um eine Bauzone. Da eine Bauzone in der Regel Bauwerke nach sich zieht, ist diese Abwägung bereits im Zeitpunkt der

Festlegung der Nutzungszone vorzunehmen. Die Einordnung ist eine Frage des Masses. Dieses hat sich nach zwei Kriterien auszurichten, nämlich einerseits nach der Empfindlichkeit der Landschaft und andererseits nach der bestehenden Bebauung. Das erstere Argument ist vorliegend entscheidend. Künftige Bauten können sich an dieser heiklen Lage östlich von Belzstadel nur ungenügend in die Landschaft und an den bestehenden Ortsteil einfügen. Sie würden jedenfalls das Landschaftsbild erheblich belasten. Diese erhaltenswerte landschaftliche Eigenart gilt es im Rahmen der Ortsplanung zu respektieren. Die fragliche, exponiert liegende Wohnzone trägt diesem Umstand nicht Rechnung.

- Ziffer 1.1.3 KRP verlangt namentlich, dass die Qualitäten und der eigenständige Charakter der „Dörfer und Weiler ohne zentrale Funktionen“ zu erhalten und zu stärken sind. Ferner sind die Bauzonen auf eine zurückhaltende bauliche Entwicklung auszurichten und die Erneuerung der Dörfer soll von innen heraus ermöglicht werden. Die im Vergleich zur bestehenden Wohngruppe grosse, neue Wohnzone sowie das Richtplangebiet (Nr. 1.15) östlich von Belzstadel orientieren sich nicht an den vorgenannten Vorgaben.

Gesamtabwägung: Vor dem Hintergrund der Vorgabe des KRP eignet sich der Ortsteil nicht als Entwicklungsschwerpunkt. Entwicklungsschwerpunkte sind vielmehr die entlang der Hauptachse Amriswil-Kreuzlingen liegenden Ortsteile. Die Ablesbarkeit der bisherigen weilerartigen Ortsteile soll erhalten bleiben. Die attraktive Wohnlage in Belzstadel ist unbestritten. Die landwirtschaftliche Eignung des Gebietes darf nicht übersehen werden. Baugebiete sollen kompakt abgegrenzt und es soll eine geordnete Besiedlung sichergestellt werden. Gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG haben sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einzuordnen. Die fragliche Wohnzone liegt an einer landschaftlich und ortsbaulich heiklen Lage. Der Aspekt Landschaft ist hoch zu bewerten. In der Abwägung der ermittelten Interessen überwiegen die landschaftlichen bzw. ortsbaulichen Aspekte sowie die Interessen der

Landwirtschaft gegenüber Bauzonen. Die Wohnzone östlich von Belzstadel (Parzellen Nrn. 3211 und 3218) verletzt die Anforderungen der übergeordneten Planung sowie die massgeblichen materiellen Planungsgrundsätze. Ferner wird festgestellt, dass die Kapazität der Bauzonen für das von der Gemeinde beabsichtigte Wachstum auch ohne diese Wohnzone hinreichend ist. Die fragliche Bauzone ist im Sinne von § 33 PBG nicht rechtmässig und kann deshalb nicht genehmigt werden. Bei dieser Abwägung ist das der Gemeinde zustehende Planungsermessen hinreichend berücksichtigt.

Ortsteil Waldhof

In der Vorprüfung hat das Amt für Raumplanung die Grösse des Gewerbegebietes in Waldhof als fraglich bezeichnet. Im Rahmen der Vernehmlassung zum Genehmigungsverfahren wurden aus landschaftlicher Sicht Vorbehalte angemeldet. In der Gesamtbeurteilung kann die Gewerbezone in Waldhof akzeptiert werden, namentlich auch in Zusammenhang mit der angrenzenden Landwirtschaftszone für besondere Nutzung.

Ortsteil Zuben

Generell hat das Amt für Raumplanung im Rahmen der Vorprüfung mit Recht darauf aufmerksam gemacht, dass Bauzonen an den Ortseingängen zu überprüfen seien. Die Gemeinde hat darauf nicht reagiert. Sie stellt indessen fest, dass es sich um bereits eingezonte Flächen handle, weshalb diese der Dorfzone zugewiesen worden seien. Grundsätzlich sind diese Zonierungen angesichts der Bestimmungen der Dorfzone vertretbar. Der südliche Eingang des Ortsteils Zuben bedarf indessen einer vertieften Beurteilung. Dieser wird von zwei stattlichen Bauernhäusern abgeschlossen. Die Parzelle Nr. 1283 wurde der Dorfzone zugewiesen, auf der gegenüberliegenden Strassenseite wurde die Parzelle Nr. 1203 in der Landwirtschaftszone belassen. Selbst in Anwendung der Dorfzonenvorschriften besteht keine Gewähr, dass dieser gut gestaltete Ortseingang erhalten wird. Es dürften selbst mit anschliessendem Erlass eines Gestaltungsplans kaum ähnlich markante Bauten wie die

bestehenden Bauernhäuser realisiert werden, womit der heutige Ortseingang seinen Charakter verlieren würde. Der Planungsgrundsatz der guten Einordnung (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG) ist vorliegend hoch zu gewichten. Auch unter angemessener Würdigung des Planungsermessens der Gemeinde (Art. 2 Abs. 3 RPG) kann die Dorfzone auf Teilparzelle Nr. 1283 im vorgelagerten, unüberbauten Bereich nicht genehmigt werden.

Landwirtschaftszone für besondere Nutzung (LZBN)

Im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung ist diese Thematik umfassend behandelt. Die allgemeinen Anforderungen an „Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG“ wurden eingehend und korrekt dargelegt. Deshalb kann an dieser Stelle auf ausführliche Erwägungen verzichtet werden. Anlässlich der Vorprüfung hat das Amt für Raumplanung zu den LZBN Bedarfsnachweise gefordert. Die Genehmigungsunterlagen enthalten dazu wenige Angaben. Hingegen sind in den zur Genehmigung eingereichten Plänen die LZBN im Vergleich zu den Vorprüfungsunterlagen überarbeitet bzw. teilweise reduziert.

Waldhof: Die Fläche der LZBN wurde im Vergleich zur Vorprüfungsvorlage reduziert. Die LZBN grenzt an eine Gewerbezone. Der Bedarf ist im Planungsbericht im Wesentlichen abstrakt und nicht konkret ausgewiesen. Diese Zone kann verantwortet werden. Allerdings wird dieser ländlich geprägte Ortsteil damit eine markante bauliche Dynamisierung erhalten. Nicht zu übersehen ist, dass Gewerbebetriebe vorhanden sind. Positiv ist, dass in der LZBN keine Mastbetriebe möglich sind (Art. 2.4.2 BauR).

Lenzwil: Die bestehenden Bauten und Anlagen des bestehenden Gemüsebaubetriebs sowie eine Fläche zur Betriebserweiterung wurden der LZBN zugewiesen. Der nördliche Teil dieser LZBN liegt im Vorranggebiet Landschaft (vgl. KRP). In solchen Vorranggebieten sind gemäss Ziffer 2.3 KPP „Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG“

nur in besonderen Ausnahmefällen zugelassen. Für den bestehenden Betrieb kann diese besondere Situation geltend gemacht werden. Für die Erweiterung hingegen nicht. Die LZBN auf Teilparzelle Nr. 4067 kann nicht genehmigt werden.

Weilerzonen

Ziffer 1.7 KRP enthält die Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen, damit eine Häusergruppe der Weilerzone zugewiesen werden kann. Im Rahmen der Revision der Ortsplanung wurde u.a. die Weilerzone eingeführt. Die Häusergruppen Geiebärg und Schönebool wurden im Vergleich zum Vorprüfungsentwurf neu Weilerzonen zugewiesen. Der Ortsteil Obers Leuehus wurde aufgrund der in der Vorprüfung geäußerten Vorbehalte in der Landwirtschaftszone belassen. Die Baugruppen Geiebärg und Schönebool erfüllen die Weilerkriterien knapp.

Siedlungsbegrenzungslinie Langrickenbach

Betreffend die Zonierung der Parzellen Nrn. 3055, 3059 und 3062 wurde Rekurs erhoben. Dabei geht es unter anderem um die Frage, ob damit die im KRP bezeichnete Siedlungsbegrenzung aus übergeordnetem Interesse verletzt ist. Die Begrenzungslinie verläuft entlang des Bau- bzw. des Richtplangebietes, jedoch in der Regel nicht parzellenscharf. Die Gemeinde teilte dem Departement für Bau und Umwelt mit, dass die Zonierung der von der Einsprache betroffenen Gebiete der Stimmbürgerschaft an der nächsten Gemeindeversammlung vom Frühjahr 2004 nochmals zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Die Rekurse wurden deshalb vom Departement für Bau und Umwelt als gegenstandslos abgeschrieben. Da der Beschluss der Gemeindeversammlung zu dieser Zonierung noch aussteht, wird das Genehmigungsverfahren betreffend die Parzellen Nrn. 3055, 3059 und 3062 sistiert.

Ortsbildschutz

Die im KRP (Ziffer 1.8) aufgeführten Ortsbildschutzgebiete sind in der revidierten Ortsplanung grundsätzlich berücksichtigt. Gemäss Planungsbericht sind die Dörfer und Weiler Dorf- oder Weilerzonen zugewiesen. Die alten Dorfteile werden somit einen weitgehenden Schutz vor unpassenden Eingriffen geniessen. Gemäss Planungsbericht erübrigen sich somit weitere Schutzmassnahmen, da auch in der angrenzenden Landwirtschaftszone die Gestaltungsbestimmungen der Dorfzone gelten. Zu bemerken ist indessen, dass die Dorfzonen auch an Wohn-, Wohn- und Gewerbezone sowie reine Gewerbezone anstossen. Da der Schutz von erhaltenswerten Objekten auch den Schutz deren Umgebung bedingt, wäre die Ausscheidung einer überlagernden Umgebungsschutzzone zweckmässig. Insgesamt sind die Anliegen des Ortsbildschutzes berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

Im Zonenplan sind die Elemente Waldfeststellung, Gestaltungsplanpflicht und Aufstufung LSV unter der Rubrik „Übriger Informationsinhalt“ aufgeführt. Diese Elemente gehören indessen zu den allgemeinverbindlichen Bestandteilen des Zonenplanes.

Aufstufung LSV: Gemäss Art. 43 Abs. 2 der Lärmschutzverordnung (LSV) können Teile von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe I oder II der nächst höheren Stufe zugeordnet werden, wenn die Teile mit Lärm vorbelastet sind. Den Nutzungszonen sind die Empfindlichkeitsstufen in Baureglementen oder Nutzungsplänen zuzuordnen (Art. 44 RRV USG, RB 814.03). Dies gilt auch für Höhereinstufungen. Die Aufstufungen sind im zur Genehmigung vorgelegten Zonenplan unter der Rubrik „Übriger Informationsinhalt“ aufgeführt. Somit erfolgt keine gesetzeskonforme Höhereinstufung.

Gestaltungsplanpflicht: Auch die gestaltungsplanpflichtigen Nutzungszonen sind in der Rubrik „Übriger Informationsinhalt“ aufgeführt. Damit handelt es sich dabei nicht um eine allgemeinverbindliche Überlagerung im Sinne von

§ 14 PBG. Dazu hätte es eines ordentlichen Verfahrens und Rechtsschutzes bedürft.

Waldfeststellungspläne: Die Waldfeststellungspläne mit den Waldfeststellungslinien haben separat aufgelegt. Die Linien sind sodann im Zonenplan als weiterer allgemeinverbindlicher Inhalt wiederzugeben (vgl. Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz, Kapitel 10, Richtlinie Nr. 3). Die Linien sind im Zonenplan enthalten. Indessen sind sie lediglich unter der Rubrik „Übriger Informationsinhalt“ aufgeführt. Da es sich auch bei diesen Linien um allgemeinverbindliche Festsetzungen handelt, ist dies nicht korrekt. In der Zonenplanlegende ist ein entsprechender Hinweisvermerk anzubringen. Da die Waldfeststellungspläne öffentlich auflagen, kann der Mangel im Rahmen der definierten Drucklegung des Zonenplans behoben werden.

c. Abgrenzung Wald und Bauzonen

Das Forstamt hält fest, dass eine das gesamte Gemeindegebiet betreffende Abgrenzung Wald-Bauzonen im Sinne von Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG, SR 921) vorgenommen wurde. Die rechtskräftigen Detailpläne Nrn. 1 und 2 der ehemaligen Ortsgemeinde Schönenbaumgarten aus dem Jahre 1995 seien unverändert übernommen worden. Die neu nötig gewordenen Waldfeststellungspläne Nrn. 3 und 4 seien vom 5. Mai bis 3. Juni 2003 öffentlich aufgelegt. Eine dagegen erhobene Einsprache sei anlässlich eines Augenscheins vom 9. Juli 2003 durch Rückzug erledigt worden. Sämtliche in den Detailplänen enthaltenen, verbindlichen Waldgrenzen wurden in den Zonenplan übernommen, allerdings, wie oben erwähnt, unter dem Informationsinhalt anstatt unter dem allgemeinverbindlichen Teil. Wie erwähnt, kann dies mit einer redaktionellen Anpassung behoben werden. Damit sind die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt, um den dynamischen Waldbegriff für das gesamte Baugebiet der PG Langrickenbach aufheben zu können. Alle künftig ins Baugebiet laut vorliegendem Zonenplan einwachsenden Bestockungen gelten somit nicht mehr als Wald im Rechtssinn und können jederzeit ohne Rodungsbewilligung entfernt werden.

d. Baureglement

Insgesamt ist das zur Genehmigung eingereichte Baureglement (BauR) umfassend und übersichtlich. Zu den folgenden Bestimmungen sind Bemerkungen anzubringen.

- Art. 2.3.1 Aufgrund der ortsbaulichen Strukturen erscheinen die zulässigen 40 m Gebäudelänge (gemäss Tabelle) in der Dorfzone als zu lang. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob die Länge gestützt auf Art. 2.3.1 Abs. 4 BauR korrigiert werden muss, falls die 40 m die Strukturen der Dorfzone tangieren.
- Art. 2.4.1 Per 1. September 2000 wurde das teilweise geänderte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG, SR 700) in Kraft gesetzt. Damit wurde im Wesentlichen auf die Strukturveränderung in der Landwirtschaft reagiert. Die baulichen Möglichkeiten wurden ausgebaut. Insbesondere wurde die Zonenkonformität ausgedehnt. Anstelle des früheren Produktionsmodells wurde das Produktmodell eingeführt. Zum Beispiel sind nach Art. 34 der Verordnung zum RPG (RPV; SR 700.1) auch Bauten und Anlagen für die innere Aufstockung, Lagerung sowie Verkauf zonenkonform. Art. 2.4.1 BauR wiedergibt die neuen gesetzlichen Möglichkeiten zu wenig umfassend. Diese Ergänzungen könnten im Rahmen der definitiven Drucklegung des Baureglements vorgenommen werden.
- Art. 2.6.2: Die Aufführung im Zonenplan erfolgte wie erwähnt nicht korrekt. Mithin entfaltet diese Bestimmung keine Rechtswirkung.
- Art. 3.3.7 Abs. 2: § 65 PBG definiert das Näherbaurecht abschliessend. Falls dazu im BauR überhaupt etwas gesagt werden soll, ist § 65 PBG korrekt wiederzugeben. Zwingend ist die Zustimmung des Grundeigentümers im Grundbuch zu vermerken, damit

auch ein Rechtsnachfolger an diese Vereinbarung gebunden ist.

Art. 3.4.4 Das Kapitel 3 behandelt die besonderen Gestaltungsvorschriften in der Dorf- und der Weilerzone. Deshalb sind die in Abs. 1 und 2: Art. 3.4.4 Abs. 1 und 2 BauR enthaltenen Bestimmungen zu Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone systemwidrig. Zweckmässigerweise würden diese Regelungen im Rahmen der definitiven Drucklegung des Baureglements in Art. 2.4.1 integriert.

Bedauerlicherweise wurde die in der Vorprüfung angeregte Regelung der Abstände von baurechtlich relevanten Abzäunungen und Abgrabungen nicht berücksichtigt.

e. Richtplan

Der Richtplan ist in die Teilrichtpläne 1 Siedlung, 2 Landschaft, 3 Landwirtschaft und 4 Verkehr gegliedert. Das Siedlungsgebiet und damit auch die Richtplangebiete wurden unter dem Kapitel „Kapazität des Siedlungsgebietes“ grundsätzlich abgehandelt. Gegen die im Teilrichtplan 1 Siedlung bezeichneten Richtplangebiete ist im Grundsatz nichts einzuwenden. Das Richtplangebiet Nr. 1.15 östlich von Belzstadel ist indessen problematisch. Die unter dem Kapitel „Nutzungszonen“ zur Wohnzone Belzstadel aufgeführten Argumente gelten sinngemäss auch für das erwähnte Richtplangebiet. Das Richtplangebiet Nr. 1.15 kann somit nicht genehmigt werden. Aufgrund von hängigen Rekursen, die die Parzellen Nrn. 3055, 3059 und 3062 betreffen, wird das angrenzende Richtplangebiet Nr. 1.22 von der Genehmigung ausgenommen.

Der **Teilrichtplan 3 (Landwirtschaft)** enthält künftige Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen (LZBN). Dies ist grundsätzlich möglich, da der Richtplan u.a. der Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten dient. Der Richtplan kann aufzeigen, wo Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen möglich wären, wenn dereinst der Bedarf nach solchen Flächen ausgewiesen sein sollte. Im

Rahmen der konkreten Zonenausscheidung ist namentlich die Erfüllung der materiellen Planungsgrundsätze zu prüfen. Generell ist zu bemerken, dass Landwirtschaftszonen mit besonderen Nutzungen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG im Hinblick auf ihre Auswirkungen mit Arbeitsplatzzonen (Industriezone, Gewerbezone) zu vergleichen sind. Sinnvollerweise sollten deshalb diese besonderen landwirtschaftlichen Nutzungsansprüche räumlich möglichst zusammengefasst werden. Gegebenenfalls können dazu Landumlegungen durchgeführt werden. Wie oben erwähnt, sind im Teilrichtplan 3 an verschiedenen Orten Gebiete für Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen bezeichnet. So ist eine südlich des Ortsteils **Dünnershaus** in freier Landschaft im Sinne eines Zwischenergebnisses (Nr. 3.21) bezeichnet. Wegen der abgesetzten Lage in einer ansonsten freien, unüberbauten Landschaft erweckt dieses Zwischenergebnis aus planerischer Sicht grosse Bedenken. Auch die Festsetzung (Nr. 3.11) in **Schönenbaumgarten** ist problematisch. Bei der letzten Revision der Ortsplanung der damaligen Ortsgemeinde Schönenbaumgarten wurde in diesem Gebiet aus landschaftlichen Gründen zu Recht das bestehende Richtplangebiet gestrichen. In landschaftlicher und räumlicher Hinsicht fällt auf, dass dieses Gebiet jenseits des siedlungsbegrenzenden, bestockten Baches liegt. Aufgrund der Anwendung des hier massgebenden Planungsgrundsatzes, wonach sich Bauten und Anlagen in die Landschaft einzuordnen haben, lässt sich an dieser Stelle eine Landwirtschaftszone für besondere Nutzung nicht verantworten. Das Zwischenergebnis westlich vom **Sännhof** (Nr. 3.21) grenzt an eine Wohn- und Gewerbezone bzw. überbautes Gebiet, was grundsätzlich erwünscht ist. Die Einstufung als blosses Zwischenergebnis erscheint richtig, weil im Hinblick auf eine allfällige Ausscheidung einer LZBN aufgrund der heiklen topographischen Lage noch Fragen zu klären sind. Im Ortsteil **Waldhof** ist ein sehr grosses, an eine Gewerbezone angrenzendes Gebiet als zukünftige LZBN (Nr. 3.11) festgesetzt. Es fragt sich in Anlehnung an die obige Bemerkung zur Konzentration von diesen speziellen landwirtschaftlichen Nutzungen, ob diese Nutzungen nicht allesamt im Ortsteil Waldhof befriedigt werden sollten. Im

Übrigen erfährt der Ortsteil Waldhof mit der erwähnten LZBN und dem im Richtplan 1 Siedlung bezeichneten zukünftigen Gewerbegebiet eine massive Erweiterung. Zusammenfassend ergibt sich, dass die zukünftige LZBN südlich von Dünnershaus (Nr. 3.21) und diejenige in Schönenbaumgarten (Nr. 3.11) nicht genehmigt werden können.

Insgesamt überzeugt der umfassend und sauber dargestellte Richtplan, mit welchem die Gemeindebehörde ein zweckmässiges Führungs- und Koordinationsinstrument erhält. Im Übrigen liegt auch ein Erschliessungsprogramm vor.

f. Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte

Wie vorne erwähnt, sind im Zonenplan mit entsprechenden Nutzungszonen die erhaltenswerten flächigen Objekte behandelt. Der Schutz von erhaltenswerten punktförmigen und linearen Objekten hingegen ist im Schutzplan über die Natur- und Kulturobjekte geregelt. Die Aufteilung der Schutzobjekte auf diese beiden Planungsinstrumente ist zweckmässig. Die in die verwaltungsinterne Vernehmlassung einbezogenen Fachstellen stellen übereinstimmend fest, dass die Umsetzung des Auftrages gemäss § 10 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (NHG TG; RB 450.1) mit dem Schutzplan Natur- und Kulturobjekte erfüllt sei.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Langrickenbach am 24. Juni 2003 beschlossene Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan und Baureglement, wird mit Ausnahme der Wohnzone bei Belzstadel (Parzellen Nrn. 3211 und 3218), der Dorfzone in Zuben (Teilparzelle Nr. 1283), des nördlichen Teils der LZBN Lenzwil (Teilparzelle Nr. 4067) im Sinne der Erwägungen genehmigt. Im Sinne

der Erwägungen sind die Dorfzonen Parzellen Nrn. 3055, 3059 und 3062 vom Genehmigungsverfahren ausgeklammert.

2. Die Genehmigung des Zonenplans steht unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide keine Änderungen zur Folge haben.
3. Die vom Gemeinderat Langrickenbach am 1. April 2003 beschlossenen Teilrichtpläne 1 Siedlung, 2 Landschaft, 3 Landwirtschaft und 4 Verkehr sowie der gleichentags beschlossene Schutzplan Natur- und Kulturobjekte werden mit Ausnahme des im Teilrichtplan 1 bezeichneten Richtplangebietes Nr. 1.15 (Belzstadel) und der im Teilrichtplan 3 bezeichneten zukünftigen Landwirtschaftszonen für besondere Nutzung Nrn. 3.21 (Dünnershaus) und 3.11 (Schönenbaumgarten) im Sinne der Erwägungen genehmigt. Im Sinne der Erwägungen ist das Richtplangebiet Nr. 1.22 (Langrickenbach) im Teilrichtplan 1 von der Genehmigung ausgeklammert.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Langrickenbach, 8585 Langrickenbach, unter Beilage von je zwei Zonenplänen, Baureglementen, Richt- und Schutzplänen, alle mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken im Zonenplan (Wohnzone Belzstadel, Parzellen Nrn. 3211 und 3218; Dorfzone Zuben, Teilparzelle Nr. 1283; nördlicher Teil der LZBN Lenzwil, Teilparzelle Nr. 4067), im Richtplan [Richtplangebiet Nr. 1.15 (Belzstadel), zukünftige Landwirtschaftszonen für besondere Nutzung Nr. 3.21 (Dünnershaus), Nr. 3.11 (Schönenbaumgarten)] und Hinweisvermerken zu den Art. 2.4.1, 2.6.2, 3.3.7 Abs. 2 BauR sowie zur Zonenplanlegende „Übriger Informationsinhalt“ (chargé)
 - Grundbuchamt Altnau, 8595 Altnau
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Forstamt
 - Landwirtschaftsamt
 - Amt für Archäologie

- Amt für Raumplanung, unter Beilage von je zwei Zonenplänen, Baureglementen, Richt- und Schutzplänen, alle mit Vermerken 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: 29. Oktober 2003