



Frauenfeld,

30. Oktober 2001 Bi
Entscheid Nr. 73

EG Müllheim

Teilrevision Ortsplanung

- **Baureglement 2001**
- **Zonenplan Änderungen 2001**
- **Richtplan Siedlung Änderungen 2000**
- **Schutzplan Naturobjekte (Sondernutzungsplan mit separater Liste)**

1. Mit Schreiben vom 15. Mai 2001 ersucht der Gemeinderat Müllheim um Genehmigung der im Titel aufgeführten Vorlagen. In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Die gegen die Planungen beim Departement für Bau und Umwelt erhobenen Rekurse werden in separaten Verfahren behandelt.
2. Die Ortsplanung der EG Müllheim wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 334 am 23. März 1993 teilweise genehmigt. Danach wurden einige im Planungsbericht aufgeführte lokale Zonenplanänderungen genehmigt. Ferner wurden 1999 mit der Unterschutzstellung von Kulturobjekten die Anforderungen von § 10 Abs. 1 des Natur- und Heimatschutzgesetzes des Kantons Thurgau (NHG TG, RB 450.1) hinsichtlich der Kulturobjekte weitgehend erfüllt. Die vorliegenden Änderungen wurden laut Planungsbericht durch Neuerungen im übergeordneten Recht verursacht. Insbesondere das neue Planungs- und Baugesetz (PBG, RB 700), das bereits erwähnte NHG TG sowie das neue Waldgesetz (WaG, RB 921.1) und der 1996 überarbeitete kantonale Richtplan (KRP) veranlassten die Gemeinde zur vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung. Zu den einzelnen Vorlagen sind folgende Bemerkungen anzubringen.

Zonenplan

Im vorliegenden Zonenplan sind 11 Änderungen aufgeführt. Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 840 vom 9. September 1997 wurde eine Ausdehnung der Industriezone im Bereich der ehemaligen Kehrrechtverbrennungsanlage nicht genehmigt. Vorliegend wurde dieser Bereich wiederum erweitert - jedoch der Spezial-Industriezone Heckenmos zugewiesen. Diese Industriezone dient der Aufnahme von Betrieben der Versorgungs-, Entsorgungs- und Recycling-

branche. Diese Zonenplanänderung wurde vom Amt für Raumplanung mit Bericht vom 23. Februar 2000 vorgeprüft. Mit Blick auf die gegebenen Verhältnisse (Erschliessung, bestehende Nutzungen) und die allgemeine Immissionsproblematik namentlich von Entsorgungs- und Recyclingbetrieben kann die vorliegende Spezial-Industriezone Heckenmos als rechtmässig im Sinne von § 33 PBG erachtet werden.

Neu wurde ferner im Zonenplan an drei Orten eine Zone für Pferdesportanlagen geschaffen. Diese ist unterteilt in eine Zone für Bauten und Anlagen und eine Zone nur für Anlagen. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Reitsport geschaffen. Die von der Planung betroffenen Grundstücksteile, welche bis anhin in der Landwirtschaftszone lagen, dienen bereits heute grösstenteils dem Pferdesport. Auf den vom kantonalen Richtplan grundsätzlich verlangten Ausgleich der Flächenbilanz (kantonaler Richtplan KRP, Kap. 2.3 Abs. 2) kann verzichtet werden, weil in jenen Bereichen, in denen nur Anlagen erstellt werden dürfen (Zone für Pferdesport: Anlagen), die Versiegelung des Bodens nur marginal bzw. einfach rückführbar ist. Bei der Zone für Pferdesport „Bauten und Anlagen“ wird jeweils der Bereich der bestehenden Gebäude, also ein grösstenteils überbauter Bereich, eingezont, was letztlich die landwirtschaftliche Produktionsfläche nicht verringert.

Im Zusammenhang mit der Zone für Pferdesportanlagen weist das Forstamt darauf hin, dass im Bereich westlich des Ufergehölzes entlang dem Tobelbach bei der Zone für Pferdesport eine neue Abgrenzung Wald-Bauzone nötig werde. Zu diesem Zweck müsse der rechtskräftige Detailplan Nr. 2 ergänzt werden, welcher im Übrigen auch südlich des Tobelbaches nicht vollständig mit dem Zonenplan übereinstimme. Des weiteren sei der Eintrag der Waldabgrenzungslinie auf Parzelle Nr. 594 beim Schiessstand im neuen Zonenplan nicht korrekt eingetragen. Gemäss rechtskräftigem Detailplan Nr. 3 gehöre dieses Grundstück nicht zum Waldareal. Die notwendige Änderung im Plan kann redaktionell bereinigt werden. Schliesslich teilt das Forstamt noch mit, dass im Bereich der Detailpläne Nm. 4 und 5 der Wald gemäss neuem Zonenplan nicht mehr überall an das Baugebiet grenze. Nach § 13 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wald (SR 921.0) sind die Zonen- und die Waldfeststellungspläne aufeinander abzustimmen. Die Gemeinde wird diesbezüglich eingeladen, mit dem Forstamt Kontakt aufzunehmen.

Weiter werden im Bereich Rietbömmeli, westlich des Oberstufenzentrums Rietwies die Parzellen Nrn. 997 und 753 der Zone für öffentliche Bauten und

Anlagen Oe zugewiesen. Diese Massnahme ist laut Planungsbericht eine langfristige Sicherung, um allfällige Bedürfnisse für die Öffentlichkeit (Schulgemeinde) in Zukunft abdecken zu können. Bereits habe sich eine Interessengemeinschaft mit Vereinen aus der Umgebung gebildet, um den offensichtlichen Mangel an Sportanlagen baldmöglichst zu beheben.

Neben diesen neuen Baugebieten wird im Zonenplan im Bereich Rübhalde die Gemeindeparzelle Nr. 62 von der Oe in die Landwirtschaftszone zugewiesen, da hier kein weiterer Bedarf vorhanden ist. Die übrigen Zonenplanänderungen betreffen Änderungen innerhalb des Baugebietes.

Richtplan Siedlung

Neben den bereits erwähnten Zonenplanänderungen wird gegenüber dem am 23. März 1993 mit Beschluss Nr. 334 vom Regierungsrat genehmigten Richtplan im Gebiet Rägigill/Haslibach ein rund 2.8 ha grosses Siedlungsgebiet in Nichtsiedlungsgebiet zurückgeführt, da dieser Bereich unter den Starkstromfreileitungen liegt und somit aufgrund der Abstandsvorschriften nicht sinnvoll überbaut werden kann.

Art. 19 RPG verpflichtet die Gemeinden zur Ausarbeitung eines Erschliessungsprogrammes. 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. Damit kann insbesondere sichergestellt werden, dass die Ortsplanung (z.B. Bevölkerungsentwicklung, Bau und Finanzierung von Infrastrukturanlagen) und die kommunale Finanzplanung sinnvoll gesteuert und aufeinander abgestimmt werden können. Vorrangiges Ziel des Erschliessungsprogrammes ist, die Rechtsstellung der Grundeigentümer zu verbessern. Durch die Bekanntgabe des Erschliessungstermins können diese erkennen, wann ihre Grundstücke spätestens erschlossen werden, bzw. ab welchem Zeitpunkt sie bei einem allfälligen Verzug der Gemeinde auf der Basis genehmigter Erschliessungspläne (Gestaltungspläne, Strassenprojekte usw.) eine Privaterschliessung anstreben können. Dieses Programm ist zweckmässigerweise Bestandteil des kommunalen Richtplans. Im vorliegenden Fall ist es jedoch noch ausstehend. Im Planungsbericht ist dazu vermerkt, dass aufgrund der Zonenplanänderung zuerst das GEP erstellt werden müsse, bevor der Stand der Erschliessung und das Erschliessungsprogramm erarbeitet werden könne. Der Gemeinderat

Müllheim wird eingeladen, den Stand der Erschliessung sowie das Erschliessungsprogramm innert Jahresfrist nachzuliefern.

Gemäss Planungsbericht verfügt Müllheim über ein Siedlungsgebiet von ca. 157 ha, was einer Vergrösserung gegenüber der rechtskräftigen Planung um etwa 6 ha entspricht. Damit wird der Planungsgrundsatz der „ausgeglichenen Flächenbilanz“ verletzt. Dabei gilt es jedoch zu beachten, dass Müllheim im KRP als zentraler Ort im Entwicklungsraum eingestuft ist. Die daraus resultierenden Bedürfnisse, wie vorliegend beispielsweise für Schulsportanlagen, führen zu weiteren Flächenansprüchen. Diese Dimensionierung führt zu einer Einwohnerkapazität von ca. 170 % (Verhältnis zwischen theoretisch möglicher und tatsächlicher heutiger Einwohnerzahl). Bei Aktivierung der inneren Nutzungsreserven, die theoretisch mit fast 100 Einwohner veranschlagt werden, würde sich die Prozentzahl noch etwas erhöhen. Die Flächenkapazität - das Verhältnis zwischen gesamtem und weitgehend überbautem Siedlungsgebiet - beträgt rund 190 %. Dabei tragen die kaum Einwohner aufweisenden Industriegebiete insbesondere im Gebiet Hasli einen grossen Anteil dazu bei. Das Gebiet Hasli (Gemeinden Müllheim und Wigoltingen) ist im KRP als Wirtschaftsschwerpunkt für Industrie und Gewerbe (Kapitel 1.2) ausgewiesen. Die Vergrösserung des Siedlungsgebietes kann als sinngemäss im Einklang mit dem KRP stehend und als rechtmässig im Sinne von § 33 PBG qualifiziert werden.

Baureglement (BauR)

Dem Planungsbericht ist zu entnehmen, dass die Integration übergeordneter Vorschriften und die Vereinfachung des vorhandenen Baureglements bei der Revision im Vordergrund stand. Einige Artikel des BauR wurden unverändert übernommen. Das Reglement wird neu gegliedert. Dabei fällt auf, dass verschiedene Verweise auf andere Artikel im Reglement z.T. falsch sind (z.B. Art. 19 Abs. 3). Vor der definitiven Durcklegung sollte deshalb eine Feinkontrolle durchgeführt werden. Zu den einzelnen Artikeln des Baureglements sind die folgenden Bemerkungen anzubringen.

Art. 15 Ziffer A

In der Auflistung fehlt noch die Pferdesportzone PS.

Art. 16 Abs. 5 BauR

Eine Absprache mit dem Departement für Bau und Umwelt ist insofern nicht

möglich, als es Rekursinstanz ist.

Art. 27 BauR

Am 1. September 2000 ist das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG, SR 700) in Kraft getreten. Damit wurde Art. 24 RPG aufgehoben, der den Kantonen in Abs. 2 betreffend Erneuerung, teilweiser Änderung oder Wiederaufbau von zonenfremden Bauten ausserhalb der Bauzonen eine eigene Regelungskompetenz einräumte. Erneuerung, teilweise Änderung oder Wiederaufbau von zonenfremden Bauten ausserhalb der Bauzonen wird neu in Art. 24c RPG abschliessend auf Bundesstufe geregelt. Entsprechend ist § 82 PBG nicht mehr anwendbar und damit auch Art. 27 (bis auf Abs. 1), der die kantonale Regelung wiedergibt. Im Rahmen der Drucklegung kann dieser Sachverhalt berücksichtigt werden.

Art. 35 Kulturobjekte

Art. 35 (Kulturobjekte) gibt Art. 39 des vormaligen Baureglements wieder. Dieser Artikel wurde mit Entscheid Nr. 307 am 17. Dezember 1999 durch das Departement für Bau und Umwelt genehmigt. Zum vorliegenden Abs. 4 (vormals Art. 39 Abs. 3) wurde bemerkt: „*Diese Vorschrift gibt Anlass zu kritischen materiellen Anmerkungen. Diese Ausnahmegvorschrift enthält eine Reihe unbestimmter Rechtsbegriffe, die im Einzelfall der Auslegung bedürfen. Die dem Ermessen zugrunde zu legenden Kriterien werden nur sehr allgemein erwähnt. Wenn beispielsweise die Erhaltung „nicht mehr möglich“ ist, wird nicht klar, ob dafür der Zustand der Bausubstanz, finanzielle oder noch andere Kriterien beigezogen werden. Die gleiche Kritik gilt sinngemäss für die Regelung des ausnahmsweise zulässigen Abbruchs, wenn die „Umnutzung von landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden in unverhältnismässiger Weise erschwert“ wird. Diese Formulierungen können deshalb nur mit Bedenken und im Vertrauen auf eine, im Sinne des Schutzes sachgerechte Handhabung dieser Ausnahmegvorschriften durch die Gemeindebehörde genehmigt werden.*“

Die seither erfolgte Entwicklung zeigt, dass Art. 4 geeignet ist, um den Schutzauftrag gemäss § 10 Abs. 1 NHG TG zu unterlaufen. Diese Bestimmung kann somit mit grossen Bedenken knapp genehmigt werden. Dennoch wird dem Gemeinderat Müllheim empfohlen, diesen Absatz bei nächster Gelegenheit zu streichen.

Art. 60 Abs. 3 BauR

In § 12 StrWV wird für die Gestaltung von Zufahrten auf die SN-Normen verwiesen. Die vorliegende Bestimmung gibt die hier anwendbare Norm 640 050 nicht korrekt wieder. Richtig müsste es heissen:

- bei Kantonsstrassen $-/+ 5 \%$
- bei Gemeindestrassen $-8\% / + 10 \%$.

Diese Änderung kann vor der Drucklegung des Baureglements noch redaktionell vorgenommen werden.

Art. 97 Abs. 1 BauR

Im Rahmen der Drucklegung ist zu präzisieren, was ausser Kraft gesetzt wird.

Umsetzung NHG TG

§ 10 Abs. 1 des NHG TG verpflichtet die Gemeinden, erhaltenswerte Objekte zu schützen und zu pflegen. Dafür sind in erster Linie Reglemente und Nutzungspläne nach dem Planungs- und Baugesetz einzusetzen. Nach der vorgenannten Bestimmung können die Gemeinden zum gleichen Zweck erhaltenswerte Einzelobjekte auch mittels Entscheid schützen. Hinweise auf erhaltenswerte Objekte gemäss § 10 NHG TG ergeben sich vor allem aus Inventaren, Sach- und Richtplänen des Bundes, des Kantons und der Gemeinden (§ 2 Abs. 2 NHG TG). § 10 Abs. 2 NHG TG ermächtigt die Gemeinden auch Eingliederungs- oder Gestaltungsvorschriften, Abbruchverbote, Nutzungsbeschränkungen, umfassende Eingriffsverbote oder Bewirtschaftungsvorschriften zu treffen. Dabei haben sie den Grundsatz der Verhältnismässigkeit in sachlicher und örtlicher Hinsicht zu wahren. Schliesslich haben die Gemeinden im Sinne von § 15 NHG TG ein Beitragsreglement zu erlassen. An dieser Stelle ist festzuhalten, dass bereits mit der bestehenden Ortsplanung und mit dem Kulturobjekteschutzplan wertvolle Beiträge im Sinne der Umsetzung des NHG TG geleistet wurden. In sachlicher und rechtssystematischer Hinsicht sind zum Schutz von erhaltenswerten flächigen Objekten (wie Ortsbilder, Landschaften, Naturschutzgebiete) im Zonenplan entsprechende Nutzungszonen einzusetzen. Die Gemeinde Müllheim verfügt über entsprechende rechtskräftige Nutzungszonen (Dorfzonen, Weilerzonen, Freihaltezonen, Landschaftsschutzzonen und Naturschutzzonen).

Punktförmige erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte wie Gebäude, Hecken und Bäume werden im Kanton Thurgau vorzugsweise und von den Gemeinden in aller Regel in einem Schutzplan (Sondernutzungsplan) behandelt. Für den Schutz der erhaltenswerten Kulturobjekte hat Müllheim einen separaten

Schutzplan erlassen (Entscheid Nr. 307 des Departements für Bau und Umwelt vom 17. Dezember 1999). Im Rahmen der nun zur Genehmigung eingereichten weiteren Umsetzung des NHG TG hat der Gemeinderat Müllheim einen Schutzplan Naturobjekte erlassen. Dieser beinhaltet die erhaltenswerten punkt- und linienförmigen Naturobjekte. Dieser Plan regelt als Sondernutzungsplan den Schutz der Objekte allgemeinverbindlich. Im Rahmen der verwaltungsinternen Vermehrung hat die kantonale Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz darauf hingewiesen, dass noch die Pflege und der Unterhalt der Objekte zu regeln ist. Insbesondere sollen die Gebiete F1, F2 und F3 sowie S2 und S6, die Aufwertungsmassnahmen von Gebieten betreffen, welche wiederholt von Bund und Kanton unterstützt wurden, geregelt werden. Mit dem nun zur Genehmigung vorliegenden Schutzplan Naturobjekte wird die NHG-Umsetzung im Rahmen der gesetzlichen Verpflichtung sachgerecht weiterentwickelt.

Der Planungsbericht enthält die zum Verständnis der zur Genehmigung eingereichten Vorlagen notwendigen Angaben, weshalb es keiner weiteren Erwägungen bedarf.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung am 2. April 2001 beschlossene Änderung des Baureglements und des Zonenplans bzw. die vom Gemeinderat am 5. Juni 2000 beschlossene Änderung des Richtplans sowie der vom Gemeinderat am 17. April 2001 beschlossene Schutzplan Naturobjekte werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Genehmigung steht somit unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen zur Folge haben.
3. Der Gemeinderat Müllheim wird eingeladen, den Stand der Erschliessung sowie das Erschliessungsprogramm innert Jahresfrist nachzuliefern.
4. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Müllheim, 8555 Müllheim, unter Beilage von je 2 Exemplaren Änderung Zonenplan, Baureglement 2001, Richtplan Siedlung, Schutzplan Naturobjekte; je mit Genehmigungsvermerk sowie Hinweisver-

merken im BauR betreffend Art. 16 Abs. 5, Art. 27, Art. 35 Abs. 4, Art. 60 Abs. 3, Art. 97 Abs. 1; (chargé)

- Amt für Umwelt
- Forstamt
- Landwirtschaftsamt
- Amt für Raumplanung, unter Beilage von je 2 Exemplaren Änderungen Zonenplan, Baureglement 2001, Richtplan Siedlung, Schutzplan Naturobjekte; je mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplar sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
DES KANTONS THURGAU
Der Departementschef



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: 31. Oktober 2001