



Frauenfeld,

1. April 2003, ARP 12-2003  
Entscheid Nr. 30

**PG Wagenhausen**

**Teilrevision Ortsplanung** (Zonenplan, Baureglement, Richtpläne «Verkehr / Ver- und Entsorgung» und «Siedlung / Landschaft»)

**Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte**

1. Mit Schreiben vom 13. Januar 2003 ersucht der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Wagenhausen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Diese wurden vom Amt für Raumplanung mit Bericht vom 8. November 2001 vorgeprüft. Auf Grund der eingereichten Akten kann geschlossen werden, dass die Planungs- und Beschlussverfahren in formeller Hinsicht ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Die beiden beim Departement für Bau und Umwelt hängigen Rekurse gegen den Zonenplan respektive jener gegen den «Schutzplan Natur- und Kulturobjekte» werden in separaten Verfahren behandelt.
2. Auf den 1. Juni 1995 haben sich die **Ortsgemeinden** Kaltenbach-Etzwilen, Rheinklingen und Wagenhausen zur Politischen Gemeinde Wagenhausen (nachfolgende Bezeichnung: PG Wagenhausen) zusammengeschlossen. Die bestehenden Ortsplanungen dieser Ortsgemeinden wurden übernommen. In einem ersten Schritt wurden dann die Baureglemente sowie die Zonenpläne dieser Ortsgemeinden zusammengeführt. Dieser erste Revisionsschritt hat das Departement für Bau und Umwelt (DBU) mit Entscheid Nr. 10 vom 29. Februar 2000 genehmigt. Dabei wurde der PG Wagenhausen auferlegt, insbesondere die Nutzungspläne nach den materiellen Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700) zu prüfen; indem diese Pläne in erhöhtem Masse als bis anhin dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entsprechen müssen. Dieser Aspekt wird noch ausführlich behandelt.

Die PG Wagenhausen hat mit der nun zur Genehmigung eingereichten Teilrevision der Ortsplanung die im Sinne von Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) und § 7 Abs. 2 PBG notwendige Überarbeitung ihrer Ortsplanung vorgenommen. Gleichzeitig mussten auch Aufträge des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG TG; RB 450.1) erfüllt werden. Angesichts der umfassenden Vorprüfung und den Angaben im informativen Planungsbericht, in welchem namentlich Punkt für Punkt auf die in der Vorprüfung enthaltenen Punkte eingegangen wird, bedarf es nachfolgend nur weniger Erwägungen. Vorweg kann festgehalten werden, dass die Gemeinde die Revision der Ortsplanung umfassend angegangen ist.

#### **a. Siedlungsgebiet**

Eine der zentralsten Aufgaben jeder Ortsplanung ist die sachgerechte Bemessung des Siedlungsgebietes und der Bauzonen. Diese Aufgabe ergibt sich aus dem für die Planung wichtigen Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens. Bei der Dimensionierung sind verschiedenste sachlich und politisch übergreifende Aspekte zu beachten. Diese Thematik hat das Amt für Raumplanung in der Vorprüfung umfassend und korrekt dargelegt.

Gemäss Ziffer 1.1.3 des kantonalen Richtplans (KRP) ist die PG Wagenhausen ein «Dorf ohne zentrale Funktion». Ihr eigenständiger Charakter und die Lebensfähigkeit sind nach der vorgenannten Ziffer zu erhalten und zu stärken. Ferner sind die Qualitäten des Orts- und Landschaftsbildes zu respektieren und die Bauzonen auf eine zurückhaltende bauliche Entwicklung auszurichten. Des Weiteren ist die Erneuerung dieser Dörfer und Weiler von innen heraus zu ermöglichen. Dazu hat die Gemeinde gemäss Art. 47 der Verordnung zum RPG (RPV, SR 700.1) namentlich die inneren Nutzungsreserven zu erfassen, und diese im Rahmen der Ortsplanung als Beitrag zur haushälterischen Nutzung des Bodens, so weit planerisch sinnvoll, zu aktivieren.

Die rechtskräftigen Bauzonen wurden gemäss Planungsbericht (Anhang 1 und 2) um 3.26 ha auf 78.68 ha verkleinert. Davon sind 18.39 ha als nicht überbaut ausgewiesen. Besonders zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang die Strei-

chung des westlich an den Ortsteil Rheinklingen angrenzenden grossen Siedlungsgebiets. Insbesondere mit Blick auf die übergeordneten Inventare (BLN, ISOS) handelt es sich dabei um einen in landschaftlicher und ortsbaulicher Hinsicht wertvollen Beitrag.

Die Flächenkapazität der Bauzonen beträgt 131 %. Gemäss den technischen Angaben zur Ortsplanung verfügen diese unter Einbezug der inneren Reserven (72 E) über eine Einwohnerkapazität von 140 % (entspricht zusätzlichen ca. 560 E). Das bisherige Siedlungsgebiet von 97.70 ha wurde um insgesamt 6.21 ha verkleinert und umfasst nun 90.68 ha. Seine Flächenkapazität beträgt 150 % und die Einwohnerkapazität 164 % (entspricht zusätzlichen ca. 900 E).

Der in Ziffer 2.3 KRP-Text enthaltene Planungsgrundsatz, wonach die Flächenbilanz grundsätzlich ausgeglichen sein muss, ist erfüllt. Damit lässt sich indessen nicht zwingend folgern, dass das Bau- respektive Siedlungsgebiet auch rechtmässig dimensioniert ist. Im Rahmen der Vorprüfung wurde einlässlich auf das zu grosse Bau- und Siedlungsgebiet hingewiesen. Die Gemeinde hat auf diesen Vorbehalt reagiert, indem im Vergleich zu dem der Vorprüfung zugrundegelegten Pläne 0.32 ha Bauzonen und 1.97 ha Richtplanflächen dem Nicht-Siedlungsgebiet zugewiesen wurden. Dennoch ist die Frage zu klären, ob die Anforderungen der übergeordneten Gesetze und Planungen (Art. 15 RPG: weitgehend überbaut, max. für 15 Jahre; § 33 PBG: haushälterische Bodennutzung, Vorgabe KRP: «Dorf ohne zentrale Funktion») erfüllt sind.

Für die vergangenen zwei Jahrzehnte präsentiert sich die Einwohnerentwicklung der PG Wagenhausen wie folgt: 1980: 1'327 Einwohner, 1990: 1'418 Einwohner und 2000: 1'533 Einwohner. In dieser Zeit erhöhte sich die Einwohnerzahl um 206 E. Der revidierte Zonenplan verfügt über ein Potential für eine stark beschleunigte Entwicklung (zusätzliche 564 E für fünfzehn Jahre). Im Planungsbericht werden diese Kapazitäten im Wesentlichen wie folgt begründet. Die unüberbauten Baugebietsflächen seien dispers verteilte, grösstenteils erschlossene Baulandlücken oder Ortsrandlagen, welche einer sinnvollen Abgrenzung des Siedlungsgebietes dienen. Zudem handle es sich um Flächen, die der Gemeinde eine massvolle und zugleich aktive Baulandpolitik erlauben

(Wohnzone und Richtplangebiet Findeschatz, Kaltenbach, Industriezone Etzwilen). Die Industriezone in Etzwilen (3.04 ha) ermögliche die Ansiedlung eines grossen Betriebs mit Bahnanschluss. Weiter wird geltend gemacht, dass die Verfügbarkeit einer solchen Fläche gemäss den Intentionen des KRP nicht nur im Interesse der Gemeinde, sondern auch des Kantons sei und daher beibehalten werden solle. Die Beurteilung des Überbauungsstandes zeigt tatsächlich, dass die PG Wagenhausen über grosse unüberbaute Flächen im sogenannt weitgehend überbauten Gebiet (Art. 15 lit. a RPG) verfügt. Diese Gebiete sind dem Baugebiet zuzuweisen. Aufgrund dieser lockeren Bebauungsstruktur verfügt das Baugebiet über eine praktisch nicht antastbare hohe Grundkapazität. Wenngleich nicht zu übersehen ist, dass Möglichkeiten für weitere Reduktionen bestanden hätten. Mit besonderer Würdigung der Überbauungsstruktur lässt sich die Grösse der Bauzonen mit Blick auf Art. 15 RPG und § 33 PBG mit Bedenken verantworten.

Demgegenüber steht die Kapazität des Siedlungsgebietes mit 2'336 Einwohnern (164 %, entspricht zusätzlichen 913 E) respektive 13.9 ha künftiges Baugebiet klar im Widerspruch zur Gemeindefunktion gemäss KRP. Wie erwähnt, verfügen die Bauzonen aufgrund der lockeren Bebauungsstruktur im weitgehend überbauten Gebiet fraglos über eine zu hohe Kapazität. Reduktionen sind enge Grenzen gesetzt. Die Kapazitäten der Bauzonen decken somit einen grossen Teil des Bemessungshorizontes des Richtplans ab. Daraus folgt zwingend, dass alles daran gesetzt werden muss, zunächst das weitgehend überbaute Baugebiet samt den inneren Reserven zu aktivieren, bevor zusätzliches Baugebiet vorgesehen wird. Das Richtplangebiet ist im Sinne von § 33 PBG deutlich zu hoch. Demzufolge können sämtliche zukünftigen Baugebiete im Richtplan nicht genehmigt werden.

#### **b. Nutzungszonen**

Insgesamt beurteilt sind die verwendeten Nutzungszonentypen sachgerecht gewählt. Das Nichtbaugebiet wurde entsprechend seiner Mehrfunktionalität und der besonderen Situation (BLN-Gebiet) planerisch differenziert behandelt.

### **c. Abgrenzung Wald und Bauzonen**

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung erfolgte eine das gesamte Gemeindegebiet betreffende Abgrenzung zwischen Wald und Bauzonen gemäss Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG; SR 921.0). Dabei wurden insgesamt sechs Detailpläne erlassen. Die betreffenden Abgrenzungslinien sind vollständig in den revidierten Zonenplan übernommen worden. Die öffentliche Auflage der neuen Pläne ist ohne Einsprachen abgelaufen. Mit der kantonalen Genehmigung kann daher der dynamische Waldbegriff für das gesamte Baugebiet der PG Wagenhausen gemäss vorliegend revidiertem Zonenplan aufgehoben werden. Alle künftig jenseits der rechtskräftig festgelegten Abgrenzungslinie in das Baugebiet einwachsenden Bestockungen gelten nicht mehr als Wald im Rechtssinn und können bei Bedarf jederzeit wieder ohne Rodungsbewilligung entfernt werden.

In diesem Zusammenhang bleibt anzumerken, dass die Originalsätze der Waldfeststellungspläne von der Gemeinde noch einzureichen sind, damit diese mit dem Vermerk zum Genehmigungsbeschluss versehen und dem Forstamt für den Verteiler zugestellt werden können.

### **d. Baureglement (BauR)**

Das Baureglement enthält die im Sinne von § 12 PBG notwendigen Regelungen; auf die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Einwände hat die Gemeinde reagiert und dementsprechend wurden im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren auf Grund der generellen Überprüfung keine grundsätzlichen Vorbehalte mehr angebracht. Lediglich Art. 81 Abs. 3 BauR gab zu Bemerkungen Anlass, da mit der im BauR gewählten Formulierung § 95 Abs. 1 PBG nur bruchstückhaft wiedergegeben wird, was zu Missverständnissen beziehungsweise Fehlinterpretationen führen kann.

#### **e. Richtplan**

Aufgeteilt auf zwei Karten behandelt der Richtplan die folgenden raumwirksamen Tätigkeiten: Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Siedlung/Landschaft. Es scheint, dass der Richtplan die zu koordinierenden räumlichen Aspekte umfassend behandelt. Zu erwähnen sind auch Massnahmen zur Landschaftsentwicklung sowie das in Kapitel 5.1.4 des Richtplantextes enthaltene Erschliessungsprogramm (§ 111<sup>bis</sup> Abs. 1 PBG). Der Richtplan wird dem Gemeinderat wertvolle Beiträge zur Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten leisten. Mit Ausnahme der Kapazität des Siedlungsgebietes ist der Richtplan ein überzeugendes Planungswerk.

#### **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 und in Beachtung von Art. 17 RPG sowie § 13 PBG sind im Zonenplan erhaltenswerte flächige Objekte entsprechenden Nutzungszonen zugewiesen (Landschaftsschutz-, Naturschutz-, Dorf- und Weilerzone sowie Zone archäologischer Funde). Die gewachsenen Teile von Wagenhausen und Etzwilen sind im KRP als „wertvolle“ Ortsbildschutzgebiete festgesetzt, jenes von Rheinklingen sogar als sogenannt „besonders wertvoll“. Gemäss Ziffer 1.8 des KRP sind diese Qualitäten im Rahmen der Ortsplanung zu sichern. In diesem Zusammenhang ist die bereits erwähnte Reduktion des Siedlungsgebietes westlich von Rheinklingen zu erwähnen. Mit den ausgeschiedenen Dorfkern- und Weilerzone respektive mit der Dorfzone reagiert die Gemeinde angemessen auf die vorgenannten Festsetzungen. Die Industriezone beim Bahnhof Etzwilen liegt an landschaftlich und ortsbaulich heikler Lage. Mit der Gestaltungsplanpflicht wird diesem Umstand Rechnung getragen. Des weiteren sind erhaltenswerte punktförmige und lineare Natur- und Kulturobjekte wie Bauten (Ziffer 1.9 KRP in Verbindung mit § 10 NHG TG) und Hecken im Schutzplan ge-

schützt. Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung zum Schutzplan sind denn auch keine grundsätzlichen Vorbehalte angebracht worden. Hingegen weist das Amt für Archäologie in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die vorhandenen Schutzobjekte archäologischer Art, allesamt militärische Bauten aus dem 2. Weltkrieg, nicht direkt als geschützte Bauten in den Schutzplan sondern im Sinne eines Kompromisses erst einmal als «Zonen archäologischer Funde» in den Zonenplan Aufnahme fanden. Der konkrete Schutzzumfang ist deshalb später mittels Einzelverfügungen noch zu definieren.

**Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:**

1. Die von der Gemeindeversammlung Wagenhausen am 11. Dezember 2002 erlassene Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan und Baureglement, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die vom Gemeinderat Wagenhausen am 16. Dezember 2002 erlassenen Richtpläne «Verkehr/ Ver- und Entsorgung», «Siedlung/ Landschaft» sowie der ebenfalls gleichentags erlassene Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte werden im Sinne der Erwägungen mit Ausnahme aller künftigen Baugebiete im Richtplan genehmigt.
3. Sowohl die Genehmigung des Zonenplanes als auch jene des Schutzplanes stehen unter dem Vorbehalt, dass in den von den Rekursen betroffenen Bereichen Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen zur Folge haben.
4. Mitteilung an:
  - Gemeinderat Wagenhausen, 8259 Kaltenbach, unter Beilage von je drei Zonenplänen, Baureglementen, Richtplänen «Verkehr/ Ver- und Entsorgung» sowie «Siedlung/ Landschaft» und Schutzplänen Natur- und Kulturobjekte, je mit Genehmigungsvermerken und Nichtgenehmigungsvermerken im Richtplan betreffend allen künftigen Baugebieten (chargé)
  - Grundbuchamt Eschenz, 8259 Wagenhausen

- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Amt für Archäologie
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umwelt
- Forstamt
- Landwirtschaftsamt
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung, unter Beilage von je zwei Zonenplänen, Baureglementen, Richtplänen «Verkehr/ Ver- und Entsorgung» sowie «Siedlung/ Landschaft» und Schutzplänen Natur- und Kulturobjekte, je 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: 1. April 2003