



ENTSCHEID

Frauenfeld,

13. Juli 2004

Entscheid Nr. 71

Allkom Nr. 205/ 2003

PG Gachnang

Ortsplanung (Zonenplan, Baureglement, Richtplan, Schutzplan)

Ausserkraftsetzung von Sondernutzungsplänen

1. Mit Schreiben vom 25. August 2003 ersucht das Ingenieur-, Planungs- und Vermessungsbüro BHAteam Ingenieure AG, Frauenfeld, im Auftrag der Politischen Gemeinde (PG) Gachnang um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Diese wurden vom Amt für Raumplanung mit Bericht vom 26. August 2002 vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren in formeller Hinsicht ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass in von Rekursen betroffenen Bereichen Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen zur Folge haben.
2. Auf den 1. Januar 1998 schlossen sich die Ortsgemeinden Gachnang, Islikon, Kefikon, Niederwil und Oberwil zur PG Gachnang zusammen. Zur Zeit haben die Ortsplanungen dieser Ortsgemeinden nur teilweise noch Gültigkeit. Sie stammen aus den Jahren 1977 (Oberwil) bis 1986 (Kefikon). Die PG Gachnang verfügt demgemäss über eine uneinheitliche Ortsplanung von unterschiedlicher Aktualität und Verbindlichkeit. Hinzu kommen wesentliche neue Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung und Planung. Die PG Gachnang 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. Angesichts der erfolgten Vorprüfung und des informativen Planungsberichts bedarf es nachfolgend nur weniger Erwägungen zur Ortsplanungsrevision. Die Gemeinde hat

den Empfehlungen und Vorbehalten der Vorprüfung im Wesentlichen entsprechen.

a. Siedlungsgebiet

Eine der zentralsten Aufgaben jeder Ortsplanung ist die sachgerechte Dimensionierung und Begrenzung des Siedlungsgebietes, des Baugebietes und der einzelnen Bauzonen. 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. Die vorgenannte zentrale Aufgabe ergibt sich aus dem für die Planung wohl wichtigsten Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens. Bei der Dimensionierung spielen neben anderen Faktoren (z.B. Gemeindeziele) auch die Funktion der Gemeinde gemäss kantonalem Richtplan (KRP) eine wichtige Randbedingung.

Gachnang und Islikon sind gemäss Kap. 1.1 KRP „**zentrale Orte in Entwicklungsräumen**“. Diese gilt es als eigenständige Wohn- und Arbeitsorte zu fördern. Diese Vorgabe wurde in wirtschaftlicher als auch siedlungsentwicklungsmässiger Hinsicht in den Ziffern 3.2 und 3.3 des Planungsberichtes aufgenommen und ist entsprechend in die Planung eingeflossen. Die Ortsteile Kefikon, Niederwil, Oberwil sowie die Weiler Strass, Erzenholz, Rosenhuben und Bethelhausen sind gemäss Ziffer 1.1.3, Text KRP Dörfer und Weiler ohne zentrale Funktionen. Ihre eigenständigen Charakteren und ihre Lebensfähigkeit sind zu erhalten und zu stärken (Ziffer 1.1.3, Text KRP). Ferner sind die Qualitäten bezüglich Orts- und Landschaftsbild zu respektieren und die Bauzonen auf eine zurückhaltende bauliche Entwicklung auszurichten.

Die Bauzonen wurden gemäss Planungsbericht, Anhang 2 und 3, im Vergleich mit den bisherigen um 13.6 ha auf insgesamt 148.6 ha reduziert, wovon 39.7 ha nicht überbaut sind. Die theoretische Einwohnerkapazität beträgt 136 %, die Flächenkapazität 136.5 %. Im Vorprüfungsbericht vom 26. August 2002 wurde darauf hingewiesen, dass die Kapazität des Baugebietes aufgrund der vergangenen Einwohnerentwicklung zu hoch erscheint. Diese Auffassung

wird von der Gemeindebehörde Gachnang indes nicht geteilt, rechnet sie doch mit einer jährlichen Zuwachsrate von ca. 2 % bzw. einem Bevölkerungsanstieg bis in 15 Jahren auf ca. 4300 Einwohner. Entsprechend wurde das Baugebiet gegenüber der Vorprüfung auch nicht reduziert, sondern noch um 1 ha aufgestockt. Ein grosser Teil der nichtüberbauten Flächen und mithin auch der fraglichen Einwohnerkapazitäten befindet sich innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes. Gestützt auf Art. 15 RPG ist Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist, den Bauzonen zuzuordnen. Unter diesem Aspekt kann das Baugebiet trotz der hohen Kapazitäten genehmigt werden. Das Erschliessungsprogramm enthält die Erschliessungszeitpunkte (Art. 19 Abs. 2 RPG) und ist im Richtplantext (Massnahme-Nr. S.006) enthalten. Im Richtplan wurde das bisherige zusätzliche Baugebiet gemäss erwähntem Anhang im PB von 19.55 ha um 11.52 ha auf 8.03 ha verkleinert. Das Siedlungsgebiet umfasst nun 156.66 ha. Im PB wird in Ziffer 12.1.2 darauf hingewiesen, dass aufgrund des Vorprüfungsberichtes eine weitere Richtplanreduktion vorgenommen worden sei. Dabei seien nebst zwei Reduktionen in Gachnang (Gebiet Pantli und Rieterwisen) zusätzlich die Richtplangebiete Au und Wasen wie auch das Gebiet Zägli (ehemaliges Siedlungsgebiet Nr. S.001) gestrichen worden, womit sich die Fläche des Siedlungsgebietes weiter reduziere. Die Gebiete Au und Wasen sind im Zonenplan jedoch der Freihaltezone Fh, d.h. einer Bauzone zugewiesen, womit sie genau genommen nicht aus der Bilanz des Siedlungsgebietes fallen. Beim Gebiet Zägli liegt die Vermutung nahe, dass es sich bei der Auflistung im PB um einen Verschreiber handelt, da das Gebiet nach wie vor im Richtplan als auch im Massnahmenpaket mit Nr. S.001 figuriert und somit auch nicht zur Reduktion des Siedlungsgebietes beiträgt. Trotz diesen Ungenauigkeiten im Planungsbericht kann festgehalten werden, dass sich die Richtplangebiete für künftiges Wohnen einerseits im Norden von Gachnang und andererseits in der Nähe des Bahnhofs von Islikon grundsätzlich an sachgerechter Lage befinden und eine angemessene Grösse aufweisen. Das Gebiet Zägli soll künftig mit einer Gestaltungsplanpflicht versehen werden, damit die vorherrschende Lärmproblematik planerisch gelöst werden kann. Die übrigen Richt-

plangebiete betreffen künftige Industriezonen mit Anschluss an bestehende Industriezonen. Die theoretische Einwohnerkapazität des Siedlungsgebiets beträgt ca. 140 %. Der in Ziffer 2.3 KRP-Text enthaltene Planungsgrundsatz der grundsätzlich ausgeglichenen Flächenbilanz ist erfüllt.

b. Nutzungszonen

Insgesamt beurteilt sind die Nutzungszonen des Bau- wie des Nichtbaugebiets sachgerecht gewählt und abgegrenzt. Das Gebiet um den Ortsteil Oberwil bzw. die innerhalb des mit einer roten Kreislinie auf dem Zonenplan markierten Zonenabgrenzungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Ortsplanungsgeheimigung. Grundsätzlich und aus Koordinationsgründen hätte auch der Ortsteil Oberwil im Rahmen dieser Gesamtrevision behandelt werden müssen. Da es sich jedoch um ein losgelöstes Gebiet handelt, kann die nachträgliche Behandlung des im Rahmen der Gemeindeversammlung von der Genehmigung ausgeschlossenen Gebietes verantwortet werden. Damit gilt in Oberwil nur das weitgehend überbaute Gebiet als vorläufige Bauzone, zu welchem nur der geschlossene Siedlungsbereich gehört.

Einzige Ausnahme der eingangs erwähnten sachgerechten Zonenabgrenzung bildet die im Ortsteil Islikon liegende, der Wohnzone W2 zugewiesenen Parzelle Nr. 112. Die bestehende Bebauung nördlich der besagten Parzelle Nr. 112 bildet zusammen mit der Landschaftskammerung eine intakte Siedlungsabgrenzung. Durch die Ausdehnung der zweigeschossigen Wohnzone auf Parzelle Nr. 112 wird diese kompakte Siedlungsabgrenzung aufgegeben bzw. zerstört. In der Vorprüfung wurden keine Vorbehalte angemeldet, da in diesem Stadium noch die Absicht bestand, die fragliche Parzelle der sachgerechten Landwirtschaftszone zuzuteilen. Die Baugebietsabgrenzung wird nachfolgend vertieft beurteilt.

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 Gestaltungsspielraum. 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 verlangt Art. 3 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung eine **Interessenabwägung**. Die Behörden haben die Interessenabwägung in den Begründungen ihrer Beschlüsse darzulegen.

Im Fall der Bauzone auf Parzelle Nr. 112 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 sich an erhöhter Lage befindende Parzelle lässt eine reine Wohnnutzung an ruhiger Lage zu. Die dreieckige Parzellenform bringt indessen Überbauungsschwierigkeiten hinsichtlich einzuhaltenden Abständen mit sich. Im Norden wird die Parzelle Nr. 112

durch ein steil abfallendes Wiesenbord und im Osten, an der breitesten Stelle der Parzelle, durch Wald begrenzt, womit sich auf der fraglichen Parzelle kaum mehr als ein Gebäude realisieren liesse, was indessen dem Grundsatz einer haushälterischen Bodennutzung widerspricht.

- Landschaft/Ortsbild: 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 erste Argument ist vorliegend entscheidend. Die nördlich der Parzelle Nr. 112 liegenden Grundstücke sind im Vergleich zu Parz. Nr. 112 in tieferer Lage. Durch die bestehende topographische Situation mit dem steilen Strassenbord und der erhöhten Ebene ist die Parzelle Nr. 112 wichtiger Bestandteil der von Norden nach Süden verlaufenden eigenständigen Landschaftskammer, welche zusammen mit Parzelle Nr. 202 eine eigenständige schiefe Ebene bildet und erst ganz im Süden durch das Baugebiet vom Ortsteil Gachnang begrenzt wird. Mit einer allfälligen Überbauung der Parzelle Nr. 112 würde eine eigenständige Landschaftskammer verletzt. Künftige Bauten können sich an dieser erhöhten Lage nur ungenügend in die Landschaft und den bestehenden Ortsrand einfügen. Sie würden jedenfalls das Landschafts- und Ortsbild erheblich belasten. Die fragliche, exponiert liegende Wohnzone auf Parzelle Nr. 112 trägt diesem Umstand nicht Rechnung.
- 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 ge-

eignet und wird im heutigen Zeitpunkt zusammen mit den angrenzenden Parzellen landwirtschaftlich genutzt.

Gesamtabwägung: Das fragliche Baugebiet ist aus Orts- und Landschaftsbildgründen sowie der kompakten Baugebietsabgrenzung nicht rechtmässig. Die W2 auf Parzelle Nr. 112 kann nicht genehmigt werden.

Das Nichtbaugebiet ist zweckmässig behandelt. Nebst der Landwirtschaftszone wurden differenziert Landschaftsschutz- und Naturschutzzonen ausgeschieden.

c. Abgrenzung Wald und Bauzonen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgte eine das gesamte Gemeindegebiet betreffende Abgrenzung zwischen Wald und Bauzonen gemäss Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG; SR 921.0). Dabei wurden fünf neue Detailpläne (Nr. 6 - 11) erlassen. Die bestehenden Detailpläne Nr. 1 - 5 der ehemaligen Ortsgemeinde Gachnang bleiben weiterhin unverändert gültig. Die betreffenden Abgrenzungslinien sind im neuen Zonenplan übernommen. 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 Gachnang gemäss vorliegend revidiertem Zonenplan aufgehoben werden. Alle künftig jenseits der rechtskräftig festgelegten Abgrenzungslinie (mit Ausnahme von Detailplan Nr. 11) in das Baugebiet einwachsenden Bestockungen gelten nicht mehr als Wald im Rechtssinn und können bei Bedarf jederzeit wieder ohne Rodungsbewilligung entfernt werden. Der Waldfeststellungsplan Nr. 11 bezieht sich auf eine Abgrenzung Wald- Bauzone, bei welcher die betroffene Bauzone nicht genehmigt werden kann.

d. Baureglement

Das Baureglement enthält die im Sinne von § 12 PBG notwendigen Regelungen. Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren wurden aufgrund der generellen Überprüfung keine grundsätzlichen Vorbehalte angemeldet. Zu dem an der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2003 erlassenen Baureglement hat der Gemeinderat Gachnang auf Antrag am 3. Juli 2003 eine Änderung von Ziffer 5.3.6 BauR beschlossen und mit Schreiben vom 26. September 2003 zur Genehmigung eingereicht. Die Änderung betrifft Vorschriften im Zusammenhang mit dem Bau von Silotürmen. Ziffer 5.3.6 BauR soll ersatzlos gestrichen werden. Die Änderung kann genehmigt werden.

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 Anlage eines Vernetzungskorridors und auch zu Bachöffnungen. Insgesamt überzeugen die vorliegenden Richtplandokumente. Aufgrund der Nichtgenehmigung im Zonenplan muss die Ausgangslage im Richtplan korrigiert werden. 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-, Dorfkern- und Weilerzone sowie überlagert die Zone archäologischer Funde). Bemerkenswert ist, dass im Ortsteil Gachnang der zwischen den Ortsteilen Gachnang und Islikon liegende, siedlungsprägende Freiraum einer Freihaltezone zugewiesen wurde.

Mit der im Richtplan erfolgten Zuweisung zum Freihaltegebiet wird die dauernde Erhaltung des Trenngürtels dokumentiert. Die gewachsenen Teile von Kefikon, Gachnang und Oberwil sind im KRP als sogenannte wertvolle Ortsbildschutzgebiete festgesetzt. Gemäss Ziffer 1.8 des KRP sind diese Gebiete im Rahmen der Ortsplanung zu sichern. Mit den ausgeschiedenen Dorfkernzonen reagiert die Gemeinde angemessen auf diese Festsetzung. Des Weiteren sind erhaltenswerte punktförmige und lineare Natur- und Kulturobjekte wie Bauten (Ziffer 1.9 KRP in Verbindung mit § 10 NHG TG), Hecken und Feldgehölze, Einzelbäume und Baumpärke, Feuchtbiotope etc. im **Schutzplan über die Natur- und Kulturobjekte** geschützt. Für etwas Verwirrung in diesem Plan sorgt die Unterscheidung in Ziffer 2 der Planlegende zwischen den Bauzonen einerseits und Zonentypen wie Landwirtschaftszone, Freihaltezone FH etc. andererseits obwohl letztere gemäss Zonenplan und § 13 PBG ebenfalls zum Baugebiet gehört. In die gleiche Richtung zielt der Hinweis des Amtes für Archäologie in seiner Stellungnahme vom 16. September 2003, wo darauf hingewiesen wird, dass in Ziffer 3.3.6 PB unter dem Begriff Umsetzung KRP-Nr. 1.10 festgehalten wird, dass die Fundstellen Nrn. 1 und 4 d.h. Pfahlbau Niederwil und Burgstelle Windbüel als geschützte Kulturobjekte in den Schutzplan aufgenommen worden sind. Im Plan fehlen allerdings die entsprechenden Kreissignaturen. Sinnvollerweise sollten diese noch nachgetragen werden. Beide Hinweise werden mit einem Hinweisvermerk versehen. Diese in systematischer Hinsicht nicht ganz korrekte Wiedergabe der Bauzone sowie das Fehlen der erwähnten Signaturen soll indessen nicht darüber hinwegtäuschen, dass Schutz- und Zonenplan hinsichtlich dem geforderten Schutz von erhaltenswerten Objekten durch die gute Qualität im Plan und den dazugehörigen Vorschriften überzeugt.

g. Ausserkraftsetzung von Quartier-, Baulinien-, Gestaltungs- und Gestaltungsricht- sowie Arealüberbaungsplänen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Quartierpläne Hofwies (RRB Nr. 420 vom 24. März 1992), Unterer Hohliberg (RRB Nr. 1439 vom 22. August

1978), der Baulinienplan Obere Bleichewiese (RRB Nr. 1435 vom 19. August 1981), der Gestaltungsplan im Steigäcker (RRB Nr. 1468 vom 7. Juli 1971), die Gestaltungsrichtpläne Mühle (RRB Nr. 694 vom 27. Juni 1995) und Hofwies (RRB Nr. 420 vom 24. März 1992) aufgehoben. Die Aufhebung von Sondernutzungsplänen bedarf ebenfalls einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt. Aufgehoben werden sollen auch Teile des Quartierplans Weierwis (RRB Nr. 1003 vom 13. Juni 1983) und des Arealüberbauungsplans Langäcker (RRB Nr. 1580 vom 13. Oktober 1987). Beim Quartierplan Weierwis soll die Baulinie entlang des Tegelbaches weiterhin in Kraft bleiben und vom Arealüberbauungsplan Langäcker sollen lediglich die Sonderbauvorschriften ausser Kraft gesetzt werden. Dabei gilt es zu erwähnen, dass der in der Legende des Übersichtsplanes „Ausserkraftsetzung von Sondernutzungsplänen“ erwähnte Gesamtüberbauungsplan Langäcker (RRB Nr. 248 vom 29. Januar 1975) bereits mit Genehmigung des Arealüberbauungsplans Langäcker (RRB Nr. 1580 vom 13. Oktober 1987) ausser Kraft gesetzt wurde. Die mit RRB Nr. 338 vom 19. Februar 1980 aufgeführte Änderung hat nichts mit dem erwähnten Gesamtüberbauungsplan oder dem Arealüberbauungsplan Langäcker zu tun, sondern betrifft eine Änderung des Quartierplans „Zelgli-Langäcker“ aus dem Jahre 1977 (RRB Nr. 46 vom 11. Januar 1977). Diese Unstimmigkeiten werden im Plan „Ausserkraftsetzung von Sondernutzungsplänen“ mit Hinweisvermerken versehen.

Im Zusammenhang mit der Ausserkraftsetzung des Quartierplans Hofwies (RRB Nr. 420 vom 24.3.1992) gilt es einige Bemerkungen anzubringen. Genannter Quartierplan wurde zwar 1996 geändert, aber entgegen der Feststellung in der Legende des Übersichtsplanes „Ausserkraftsetzung von Sondernutzungsplänen“ nicht mit DBU Entscheid Nr. 7 vom 27. August 1996 sondern mit DBU Entscheid Nr. 12 vom 5. November 1996. Die Ausserkraftsetzung des Quartierplans Hofwies beinhaltet folglich den mit RRB Nr. 420 vom 24. März 1992 genehmigten Grundplan sowie die mit DBU Entscheid Nr. 12 vom 5. November 1996 genehmigte Änderung. Demzufolge ist vorgenannte Änderung fälschlicherweise in den Übergangsbestimmungen Ziffer 9.3 BauR, wo die wei-

terhin gültigen Sondernutzungspläne aufgelistet sind, unter dem Ortsteil Kefikon aufgeführt. Hier muss es sich offensichtlich um ein Missverständnis handeln, welches mit einem Hinweisvermerk versehen wird. In Ziffer 9.3 BauR wird zurecht festgehalten, dass der Baulinienplan Hofwies (DBU Entscheid Nr. 7 vom 27. August 1996) weiterhin seine Gültigkeit behält, indessen ist dieser irrtümlicherweise in der Legende des Plans „Ausserkraftsetzung von Sondernutzungsplänen“ als Änderung des Quartierplans Hofwies aufgeführt, anstelle der korrekten Änderung mit der Bezeichnung DBU Entscheid Nr. 12 vom 5. November 1996. Auch dieses Versehen wird mit einem Hinweisvermerk festgehalten.

Im Zusammenhang mit der Auflistung der Sondernutzungsplanungen in Ziffer 9.3 BauR fehlen der Quartierplan Weierwis und der Arealüberbauungsplan Langäcker, da beide Sondernutzungsplanungen nicht vollständig ausser Kraft gesetzt werden, sondern Teile davon weiterhin Gültigkeit haben.

Im Rahmen der kantonalen Vernehmlassung wurden keine weiteren Vorbehalte zu den Ausserkraftsetzungen angemeldet.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die PG Gemeinde Gachnang insgesamt beurteilt nun über eine moderne und zeitgemässe Ortsplanung verfügen wird. Die Vorlagen sind im Sinne von § 33 PBG rechtmässig. Ihrer Genehmigung steht im Sinne der Erwägungen nichts entgegen.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Gachnang am 26. Juni 2003 erlassene Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan und Baureglement, wird mit Ausnahme von Parzelle Nr. 112 (ehemalige Ortsgemeinde Islikon) im Sinne der Erwägungen genehmigt.

2. Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass in von Rekursen betroffenen Bereichen Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen zur Folge haben.
3. Der vom Gemeinderat Gachnang am 26. Mai 2003 beschlossene Richtplan, der Bericht „Verbindlichkeiten zum kommunalen Richtplan“ und der Schutzplan über die Natur- und Kulturgüter werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
4. Die vom Gemeinderat Gachnang am 26. Mai 2003 beschlossene Ausserkraftsetzung der Quartierpläne Hofwies (RRB Nr. 420 vom 24. März 1992), Unterer Hohliberg (RRB Nr. 1439 vom 22. August 1978), des Baulinienplans Obere Bleichewiese (RRB Nr. 1435 vom 19. August 1981), des Gestaltungsplans im Steigäcker (RRB Nr. 1468 vom 7. Juli 1971), der Gestaltungsrichtpläne Mühle (RRB Nr. 694 vom 27. Juni 1995) und Hofwies (RRB Nr. 420 vom 24. März 1992) sowie die teilweise Ausserkraftsetzung des Quartierplans Hofwies wird genehmigt. Die Ausserkraftsetzung der Sonderbauvorschriften des Arealüberbauungsplans Langäcker (RRB Nr. 1580 vom 13. Oktober 1987) wird ebenfalls genehmigt.
5. Die vom Gemeinderat Gachnang am 3. Juli 2003 beschlossene Änderung des Baureglements (Ziffer 5.3.6 „Silotürme“) wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
6. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Gachnang, 8546 Islikon, (chargé); unter Beilage von je drei Zonenplänen, Baureglementen, Richtplänen inkl. Bericht „Verbindlichkeiten zum kommunalen Richtplan“, Schutzplänen über die Natur- und Kulturobjekte, vier Plänen „Ausserkraftsetzung von Sondernutzungsplänen“ und drei Exemplaren zur Baureglementsänderung Ziffer 5.3.6, alle mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs-, und Hinweisvermerken.
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Forstamt

- Landwirtschaftsamt
- Tiefbauamt
- Amt für Raumordnung und Vermessung, Kanton Zürich
- Amt für Raumplanung, unter Beilage von je zwei Zonenplänen, Baureglementen, Richtplänen inkl. Bericht „Verbindlichkeiten zum kommunalen Richtplan“, Schutzplänen über die Natur- und Kulturobjekte, einem Plan „Ausserkraftsetzung von Sondernutzungsplänen“ und zwei Exemplare zur Baureglementsänderung Ziffer 5.3.6, alle mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs-, und Hinweisvermerken 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: **13. Juli 2004**