



Frauenfeld,

19. Juli 2002
Entscheid Nr. 81

**PG Wigoltingen / Generell revidierte Ortsplanung
Teilweise Genehmigung**

Mit Schreiben vom 24. Januar 2002 ersucht das Ingenieur-, Planungs- und Vermessungsbüro BHA, Frauenfeld, im Auftrag der Politischen Gemeinde Wigoltingen (PG Wigoltingen) um Genehmigung der generell revidierten Ortsplanung. Von der Genehmigung ausgeschlossen ist gemäss Zonenplan und Baureglementseintrag und Gemeindeprotokoll die Zonenzuweisung und Zonenbestimmung im Gebiet Mösli (Parzelle Nr. 168). Auf dieser Parzelle gilt bis längstens 15. November 2004 eine Planungszone (Amtsblatt Nr. 46/2001). Die Genehmigungsvorlage umfasst die folgenden Bestandteile: Zonenplan, Baureglement und Richtplan. Ergänzt wird diese durch einen informativen Planungsbericht. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren in formeller Hinsicht ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Der Ortsplanungsentwurf wurde vom Amt für Raumplanung mit Bericht vom 10. August 2000 ausführlich überprüft. Zusammenfassend wird festgestellt, dass auf verschiedene Vorbehalte und Empfehlungen der Vorprüfung angemessen reagiert wurde. Auf die nicht oder ungenügend umgesetzten Vorbehalte wird in den Erwägungen eingegangen. Zu erwähnen ist, dass an der Sitzung vom 2. Juli 2002, an welcher Vertreter des Gemeinderates, der Planer und Vertreter des Amtes für Raumplanung teilnahmen, die in der zur Genehmigung eingereichten Ortsplanung nicht oder ungenügend umgesetzten Vorbehalte besprochen wurden. Dabei wurde namentlich die Sicht der Gemeinde entgegengenommen, was zu einer Neubeurteilung einzelner Vorbehalte der Vorprüfung führte. Beim Departement für Bau und Umwelt sind diverse Rekurse hängig, die in separaten Verfahren behandelt werden.

Zurzeit haben die **Ortsplanungen der früheren Ortsgemeinden** Bonau (1986, RRB Nr. 1574), Engwang (1994, RRB Nr. 1198), Illhart (1983, RRB Nr. 1264) und Wigoltingen (1981, RRB Nr. 1496) noch Gültigkeit. Am 1. Januar 1995 schlossen sich die erwähnten Ortsgemeinden zur PG Wigoltingen zusammen. Die PG Wigoltingen verfügt über eine uneinheitliche Ortsplanung. Daneben kommen neue Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung und Planung hinzu. Die **PG Wigoltingen** 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 des informativen Planungsberichts bedarf es an dieser Stelle keiner weiteren Erwägungen und es kann nachfolgend direkt auf die Kernprobleme der Genehmigungsvorlage eingegangen werden.

a. Siedlungsgebiet

Zentrale Aufgabe jeder Ortsplanung ist die sachgerechte Dimensionierung und Begrenzung des Siedlungsgebietes, des Baugebietes und der einzelnen Bauzonen. Dies ergibt sich aus dem für die Planung wohl wichtigsten Postulat nach haushälterischer Nutzung des Bodens. Bei der Dimensionierung ist auch die Funktion der Gemeinde gemäss kantonalem Richtplan (KRP-Text, Ziffer 1.1) eine wichtige Randbedingung. Auch hat die Gemeinde gemäss Art. 47 der Verordnung zum RPG (RPV, SR 700.1) die inneren Nutzungsreserven zu erfassen, und soweit wie möglich, als Beitrag zur haushälterischen Nutzung des Bodens zu aktivieren. Hinsichtlich der Siedlungsgebietsbegrenzung ist die Abgrenzung aus übergeordneten Interessen zu beachten (KRP-Text, Ziffer 1.4).

Die PG Wigoltingen ist gemäss kantonalem Richtplan KRP ein „**zentraler Ort im Entwicklungsraum**“ (KRP-Text, Ziffer 1.1.2). Diese Gemeindefunktion gilt nur für den Ortsteil Wigoltingen. Solche Orte sind als eigenständige Wohn- und Arbeits-

standorte zu fördern. Ferner ist eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu gewährleisten. In den Ortsplanungen ist eine massvolle Siedlungsentwicklung vorzusehen. In diesen Orten sind regionale Gewerbe- und Dienstleistungsstützpunkte zu fördern. Die übrigen Ortsteile der PG Wigoltingen sind mit Ausnahme von Hasli im Sinne von Ziffer 1.1.3 des Textes zum KRP **„Dörfer und Weiler ohne zentrale Funktionen“**. Ihr eigenständiger Charakter und die Lebensfähigkeit sind 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. Der Ortsteil Hasli ist gemäss KRP Ziffer 1.2 ein Wirtschaftsschwerpunkt. In diesen ist dafür zu sorgen, dass ausreichend baureifes Industrie- und Gewerbeland vorhanden ist.

Die **Bauzonen** wurden gemäss Planungsbericht, Anhang 3 und 4, im Vergleich mit dem bisherigen um 21.43 ha auf insgesamt 116.99 ha vergrössert. Vom Baugebiet werden 29.98 ha als nicht überbaut ausgewiesen, was zu einer theoretischen Einwohnerkapazität von 139 % führt. Im Richtplan wurde das bisherige zusätzliche Baugebiet von 108 ha um 18.17 ha vergrössert (Angaben Amt für Raumplanung, Abt. übergeordnete Planung). Das Siedlungsgebiet umfasst nun 126.17 ha. Damit wird gegen die in Ziffer 2.3 des Textes zum KRP enthaltene Vorgabe der grundsätzlich ausgeglichenen Flächenbilanz verstossen. Aus den angegebenen Werten resultiert eine theoretische Einwohnerkapazität von 149%. In den vorgenannten Werten sind indessen die mit ca. 133 Einwohnern veranschlagten inneren Nutzungsreserven nicht enthalten. Zentrales Anliegen der erwähnten Siedlungsentwicklung nach innen ist es - sofern dies ohne Verlust der Wohnqualität, des Ortsbildes und der Siedlung möglich ist - das Verdichtungspotential und die Nutzungsreserven im Siedlungsinnen auszuschöpfen (Art. 31 Abs. 3 und 47 RPV). Damit können bedeutende Beiträge zum sparsamen Umgang mit dem unvermehrten Boden geleistet werden, weil weniger freies Kulturland eingezont werden muss. Wie oben erwähnt, ist die haushälterische Nutzung

des Bodens ein raumplanerisches Hauptanliegen und verlangt vorweg einen sparsamen Verbrauch von Flächen. Gemäss Kapitel 8.5 des Planungsberichts äussert sich die Gemeinde nicht zur Aktivierung der Nutzungsreserven von ca. 133 Einwohnern. Die Erfahrung zeigt, dass theoretische Nutzungsreserven aus verschiedensten Gründen nur teilweise ausgeschöpft werden können. In Übereinstimmung mit der im Rahmen der Vorprüfung abgegebenen Einstufung beurteilt auch die Gemeinde mit Blick auf die theoretischen Einwohnerkapazitäten das Baugebiet und das Siedlungsgebiet als hoch (vgl. Ziffer 17.3, Planungsbericht). Dem im Vorprüfungsbericht erteilten Auftrag, die **Kapazitäten zu reduzieren**, wurde nicht hinreichend nachgekommen.

Wie erwähnt verstösst die zur Genehmigung eingereichte Ortsplanung gegen das Flächenausgleichsprinzip des KRP. Angesichts der Überdimensionierung des Siedlungsgebiets liegen auch keine objektiven Gründe vor, vom Ausgleichsprinzip abzuweichen. Ferner ist auch das Siedlungskonzept des KRP (Gemeindefunktion) nicht korrekt umgesetzt, wie dies schon in der Vorprüfung bemängelt wurde. Dies betrifft vor allem die ausserhalb von Wigoltingen und Hasli liegenden Ortsteile. Daraus folgt, dass **alle künftigen Baugebiete im Richtplan** nicht genehmigt werden können.

b. Nutzungszonen / Siedlungsgebiet: Lage und Abgrenzung

Aus dem zentralen Postulat der Trennung des Bau- und des Nichtbaugebiets und der Forderung der geordneten Besiedlung sind gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichtes im Nichtbaugebiet eingestreute Minibauzonen rechtswidrig. Diesbezüglich erwecken im zur Genehmigung eingereichten Zonenplan diverse Bauzonen für Kleinbaugruppen und Einzelbauten Bedenken. Bereits im Rahmen der Vorprüfung wurde diese Problematik einlässlich dargelegt. Diesen Vorbehalten wurde teilweise entsprochen. Dies trifft indessen bei der **Wohn- und Gewerbezone WG2 der Baugruppe Müli** (Parzelle Nm. 202, 203) nicht zu. Bei dieser handelt es sich gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts fraglos um eine

rechtswidrige Minibauzone, wie dies in der Vorprüfung dargelegt worden ist. Diese kann auch unter angemessener Würdigung des Ermessensspielraums der Gemeinde (Art. 2 RPG) nicht genehmigt werden. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass zonenfremde Bauten und Anlagen im Nichtbaugebiet in den Genuss der erhöhten Bestandesgarantie gemäss RPG gelangen.

Im Ortsteil Bonau wurde auf die Vorprüfung reagiert, indem die Siedlungsgebiete im Vergleich zum Vorprüfungsexemplar reduziert wurden. Gleichwohl vermögen die ausgeschiedenen Baugebiete planerisch nicht vollends zu überzeugen. Allerdings darf nicht übersehen werden, dass die Bauzonenstruktur die heterogene, gestreute Siedlungsstruktur nachzeichnet. Daraus resultieren vereinzelte Minibauzonen. Unter Berücksichtigung dieser speziellen Siedlungsstruktur und angemessener Würdigung des Ermessensspielraums der Gemeinde (Art. 2 RPG) können die Bauzonen im Ortsteil Bonau bzw. südlich der Eisenbahnlinie verantwortet werden.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde die **Wohn- und Gewerbezone WG3** im Gebiet Chemehof kritisch beurteilt. Anlässlich der unter Ziffer 1 dieser Erwägungen erwähnten Besprechung wurde diese Thematik von der Gemeindevertretung einlässlich erläutert und die besonderen Gründe dargelegt. Zudem wurde die Meinung vertreten, dass diese WG3 im weitesten Sinne zum Ortsteil Hasli zugerechnet werden könne. Dieser Einstufung kann bei grosszügiger Auslegung der gesetzlichen Bestimmungen und Würdigung des planerischen Ermessens der Gemeinde gefolgt werden.

Der Zonenplan enthält verschiedene **Weilerzonen**. Weilerzonen bezwecken die sinnvolle Nutzung der Bauten und die Erhaltung der Funktion der Kleinsiedlung. Weilerzonen (Art. 23 RPV) sind keine ordentlichen bzw. dynamischen (Art. 15 RPG) sondern besondere Bauzonen (Art. 18 RPG). Daraus folgt, dass ein Weiler nicht der Ort ist, um Baugebietsreserven zu schaffen. Abgesehen von einzelnen sorgfältig bestimmten weilerverstärkenden Neubauten gefährden Neubaumöglichkeiten in aller Regel die erhaltenswerten Eigenschaften von Kleinsied-

lungen. Abgrenzungen von Weilerzonen sollen sich grundsätzlich eng an die gewachsene Siedlung schmiegen. Art. 33 RPV bildet die bundesrechtliche Grundlage zur Bezeichnung von Weiler- oder Erhaltungszonen. Im kantonalen Richtplan 1996 sind die Anforderungen noch konkretisiert und decken sich mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ab. Diese Kriterien stellen die gesetzlich verlangte geordnete Besiedlung sicher und verhindern zudem, dass die anerkannte zentrale Planungsprämisse der Trennung des Baugebietes und des Nichtbaugebietes nicht durchbrochen wird.

Im Rahmen der Vorprüfung wurden die **Weilerzonen Hof und Illhart** (Unterdorf) teilweise in Frage gestellt. Bei der Weilerzone Hof wurde insofern reagiert, als auf das Potential für weitere Bauten verzichtet wurde. Bei grosszügiger Auslegung sind die obgenannten Kriterien erfüllt. Die Weilerzone Illhart wurde im kritischen Übergangsbereich zum Mitteldorf reduziert. Im übrigen wurde im Ortsteil Illhart insgesamt hinreichend auf die Vorprüfung reagiert, wenngleich es aus planerischer Sicht vorteilhaft gewesen wäre, auf den Dorfzonenausläufer auf Parzelle Nr. 22 zu verzichten.

Der Revision der Ortsplanung ist ein raumplanerisches Leitbild zugrunde gelegt (Ziffer 6 des Planungsberichts). Dieses sieht als Grundsatz vor, die Ortsteile in ihrer Eigenart zu erhalten und zu pflegen. Weiter hat eine massvolle Siedlungsentwicklung auf die berechtigten Bedürfnisse von Landschaft, Natur und Landwirtschaft Rücksicht zu nehmen. Nach dem Leitbild ist dies insbesondere durch das Schliessen von Baulücken, Umnutzung von bestehenden Gebäuden, Erneuerung von Wohn- und Gewerbebauten und durch eine zeitlich gestaffelte Überbauung mit sparsamem Flächenverbrauch an geeigneten Siedlungsrändern zu gewährleisten. Ferner sind wertvolle Natur- und Kulturobjekte zu schützen. Für die Beurteilung der Umsetzung der genannten Grundsätze sind die Vorgaben des kantonalen Richtplanes, die Ziele und materiellen Planungsgrundsätze des RPG sowie das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), welches gemäss Planungsbericht Grundlage der Revision ist, heranzuziehen. Die **nachfol-**

genden Zonierungen sind im Hinblick auf die vorgenannten Anforderungen näher zu beurteilen.

Der der Vorprüfung zu Grunde gelegte Zonenplan enthielt im **Ortsteil Lamperswil** westlich der Kantonsstrasse abgesehen von den überbauten Bereichen keine Bauzonen. Im zur Genehmigung vorliegenden Zonenplan wurde die **Wohnzone W2** nach Süden ausgedehnt. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass das fragliche Gebiet gemäss ISOS freizuhalten ist (Gebiet Nr. I mit Erhaltungsziel a). Gemäss KRP ist Lamperswil nicht der geeignete Ort für eine bauliche Weiterentwicklung und eine Neubautätigkeit liegt im Widerspruch zu den kommunalen Grundsätzen. Die über den Stand der Vorprüfung hinausgehende Zonenzuweisung ist auch unter dem Gesichtspunkt des massgebenden Planungsgrundsatzes des RPG, wonach sich Siedlungen in die Landschaft einzuordnen haben und kompakt abzugrenzen sind, nicht rechtmässig. Hinzu kommt, dass diese Bauzonenerweiterung dem in Ziffer 1.1.3 des KRP enthaltenen Planungsgrundsatz diametral zuwiderläuft. Somit kann auch unter angemessener Würdigung des Ermessensspielraums der Gemeinde die fragliche Wohnzone W2 nicht genehmigt werden.

Das RPG sieht in Artikel 16a Abs. 3 vor, dass Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, als zonenkonform bewilligt werden können, wenn sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden, welches dafür freigegeben worden ist. Mit der vorliegenden 36 ha grossen **Intensivlandwirtschaftszone (ILw)** soll nun ein entsprechendes Gebiet gestützt auf den vorgenannten Artikel freigegeben werden. Die zu den Nichtbauzonen gehörende ILw liegt abseits der Siedlungen in der freien Landschaft und wird durch einen Bach getrennt, welcher im Zonenplan von einem Streifen Landschaftsschutzzone umgeben ist.

Im vom Regierungsrat zu Handen des Grossen Rates verabschiedeten Änderungspaket des kantonalen Richtplans sind die Voraussetzungen für die Aus-

scheidung von Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG formuliert. Das Projekt Landschaftsentwicklung Thurgau (LeK) ist eine Grundlage im Sinne von Art. 6 RPG. Mit der Integration des LeK in den Kantonalen Richtplan wurde das Kapitel Landschaft überarbeitet. Es soll den Behörden ermöglichen, im Zusammenhang mit Planungen und Bauvorhaben die Belange von Natur und Landschaft in nachvollziehbarer Art und Weise zu beurteilen und zu landschaftsverträglichen Lösungen zu finden. Die vorliegende Intensivlandwirtschaftszone ILw liegt im Wesentlichen knapp ausserhalb eines Gebietes mit Vernetzungsfunktion (Bach mit Umfeld) gemäss KRP. Ferner ist durch diese ILw kein Gebiet mit Vorrang Landschaft betroffen. Von den übergeordneten Ausschlusskriterien her, könnte somit die ILw grundsätzlich genehmigt werden. Dennoch kann der ILw in dieser Form nicht zugestimmt werden, da neben diesen Vorgaben auch die gestalterisch und funktionale Einordnung der ILw in den räumlichen Gesamtkontext der kommunalen Planung von Bedeutung ist (vgl. Vollzugshilfe: Ausscheidung von Zonen nach Art. 16a Abs. 3 RPG in Verbindung mit Art. 38 RPV; Leitgerüst Interessenabwägung, Bundesamt für Raumentwicklung). Da eine Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG auch in optischer Hinsicht eine ähnliche Wirkung auf die Landschaft hat, wie eine Industriezone, müssen diese auch den übrigen materiellen Planungsgrundsätzen und Zielen der Raumplanung entsprechen. Dabei ist eine Gesamtabwägung vorzunehmen. Planerisch zweckmässige Lösungen haben sich an strukturellen und visuellen Gegebenheiten der bestehenden Raumnutzungen und Raumtypen zu orientieren. So sind solche Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG nach Möglichkeit an bestehende Industriezonen oder an andere Baugruppen anzuschliessen. Bezogen auf die vorliegende Situation bestehen genügend Alternativen. So z.B. im Bereich anschliessend an das Industriegebiet Hasli oder anschliessend an den bestehenden Rosenzuchtbetrieb (Zone für Gewächshäuser), wie dies anlässlich einer Sitzung vom Amt für Raumplanung kommuniziert wurde. Ferner ist ihre Grösse mit 36 ha unzweckmässig und kann in keiner Weise eine geordnete und zweckmässige Nutzung gewährleisten. Diese

Zonen sollten auch nicht auf Vorrat ausgeschieden werden, was im vorliegenden Fall aufgrund der Grösse zweifellos der Fall ist. Somit kann unter angemessener Würdigung des Ermessensspielraums der Gemeinde die Intensivlandwirtschaftszone ILw nicht genehmigt werden (Zonenplan und Art 4.4.2 BauR).

Im Bereich Tangwang wurde der bestehende Betrieb mit seinen Glashäusern einer **Zone für Gewächshäuser** GwH zugewiesen. Diese Zone umfasst eine Grösse von rund 3.4 ha. Aufgrund der Lage in der freien Landschaft ist anzumerken, dass diese Zone nicht den obenerwähnten Grundsätzen betreffend Einpassung in die Landschaft entspricht. Die Gemeinde hat die Zone für Gewächshäuser dem Baugebiet zugewiesen. Im Grunde genommen handelt es sich bei der Zone für Gewächshäuser im Wesentlichen aber um eine Zone für einen produzierenden Gartenbaubetrieb, denn gemäss Art. 4.3.9 BauR dient diese Zone Bauten und Anlagen, welche in direktem Zusammenhang mit Produktion und Handel von Pflanzen stehen. Damit entspricht die Zone für Gewächshäuser im Grundsatz einer Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG. Dieser Zonentyp gehört indessen zu den Nichtbauzonen.

Erhaltenswerte Landschaftskammern sind im Zonenplan Landschaftsschutzzonen zugewiesen. In den Landschaftskammern können Landwirtschaftsbetriebe enthalten sein. Im Zonenplan sind diese Betriebe punktuellen Landwirtschaftszonen zugewiesen. Dies ist planerisch nicht sinnvoll. Im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen. Vielleicht wurde diese Nutzungszonenzuweisung gewählt, weil davon ausgegangen wird, dass die Betriebe ansonsten in ihrer Tätigkeit und insbesondere bei der Erstellung von landwirtschaftlich begründeten Bauten behindert werden. Dies trifft nicht zu. Deshalb sollten Landschaftsschutzzonen durchgezogen werden, wenn wie erwähnt Betriebe Bestandteil erhaltenswerter Landschaftskammern sind. Bei der Beurteilung von neuen Bauten und Anlagen in diesen Bereichen wird die Einpassung in die Umgebung ein wesentliches Beurteilungskriterium sein.

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 (WaG, SR 921.0). Dabei wurden vier Detailpläne erlassen. Der dynamische Waldbegriff für das Baugebiet der Gemeinde Wiggoltingen kann gemäss vorliegendem Zonenplan aufgehoben werden. Alle künftig in die Bauzonen einwachsenden Bestockungen gelten nicht als Wald im Rechtssinn und unterstehen demzufolge nicht der Waldgesetzgebung.

Im Gebiet „Fluutbach“ entspricht der Waldeintrag im Zonenplan allerdings nicht dem massgebenden Detailplan Nr. 1. Der Bereich ausserhalb des im Detailplan festgehaltenen Waldareals ist eine Gartenanlage und nicht Wald im Rechtssinn. Dieses im Zonenplan mit Wald bezeichnete Areal ist demzufolge einer geeigneten Nichtbauzone zuzuweisen. Die Genehmigung dieses Teils wird demnach sistiert.

d. Nutzungs- und Bauvorschriften

Das Baureglement enthält im Sinne von § 12 PBG die notwendigen Regelungen. Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren wurden aufgrund der generellen Überprüfung folgende Bemerkungen und Vorbehalte angemeldet.

Art. 4.2, Tabelle der Höchst- und Mindestmasse

Die Sonderzone Altenklingen SZA und die Golfplatzzone Gz weisen keine Höchst- und Mindestmasse auf. In der SZA erfordern bauliche Änderungen in der Regel einen Gestaltungsplan (Art. 4.3.7 Abs. 2 BauR). 1996 hat das Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau entschieden, dass eine Reglementsbestimmung, welche die Ordnung der Höchst- und Mindestmasse einem Gestaltungsplan überlässt, gesetzeswidrig ist (TVR 1996, Nr. 19, S. 124). Da jedoch die SZA ausschliesslich der Erhaltung und Pflege der kulturhistorisch wertvollen Schlossanlage, ihrer Annexbauten und der Umgebung dient und somit keine Neubauten entstehen, kann in der SZA das Fehlen der Höchst- und Mindestmasse verantwortet werden.

Ebenso kann das Fehlen der Höchst- und Mindestmasse in der Golplatzzone Gz verantwortet werden, da gemäss Art. 4.3.8 Abs. 3 BauR die Neuerstellung von Bauten untersagt ist.

Die Bewilligung von Überschreitungen der Gebäudehöhe und -länge von Bauten und Bauteilen im Einzelfall ist grundsätzlich nicht unzulässig. In Zonen, in denen jedoch nicht einmal eine AZ oder BMZ festgelegt und auch keine Grenzabstände festgelegt werden (Lw, lLw), führt eine solche Ausnahmeregelung dazu, dass die Vorgaben von § 12 Abs. 1 PBG nicht erfüllt sind, denn es steht die Erwartungssicherheit entgegen. Hinsichtlich der lLw ist dies nicht von Bedeutung, weil diese Zone nicht genehmigt wird. Hingegen hat die Gemeinde Wigoltingen für die Landwirtschaftszone Grenzabstände zu erlassen.

Des weiteren ist festzustellen, dass hinsichtlich Art. 4.2 Fussnote 9 der Verweis auf Art. 4.3.4 Abs. 3 BauR (Industriezone) korrekt ist. Diese Anpassung kann von der Gemeindebehörde redaktionell vorgenommen werden.

Gemäss Art. 4.5.2 BauR sind die im Zonenplan bezeichneten (Kultur-)Objekte unter Schutz gestellt. Es ist zu beachten, dass damit der Erhalt dieser Objekte vorausgesetzt wird und damit Schutzobjekte grundsätzlich nicht abgebrochen werden können. Schliesslich ist der genaue Schutzzumfang eines Kulturobjektes am Einzelfall zu präzisieren.

e. Richtplan

Die raumwirksamen und zu koordinierenden Massnahmen sind einem steten Wandel unterworfen, weshalb sich der Verbindlichkeitsgrad einer Aussage rasch ändern kann. Dieser Tatsache wird durch den Einsatz der Verbindlichkeitskategorien, wie sie in Art. 5 RPV definiert sind und im Kantonalen Richtplan angewendet werden, Rechnung getragen indem eine Einstufung einzelner Aufgaben als Festsetzung, Zwischenergebnis und Vororientierung vorgenommen wird. Der vorlie-

gende Richtplan basiert auf Koordinations- oder Projektblättern. Die Erfahrung zeigt, dass damit ein Richtplan ohne grossen Aufwand geändert oder nachgeführt werden kann. Ein solches System unterstützt die Hauptfunktionen eines Richtplans (Koordination und Führung). Damit nicht in jedem Fall das aufwendige Verfahren zur formellen Änderung des Richtplans samt kantonaler Genehmigung notwendig ist, wird zwischen Richtplangeschäften von überkommunaler Bedeutung und solche von kommunaler Bedeutung unterschieden.

Nach Art. 15 RPG umfassen Bauzonen Land, das sich für die Überbauung eignet. Dabei ist auch der Hochwasserschutz zu berücksichtigen, weil diese Thematik unmittelbare Auswirkungen auf die Bauzonenabgrenzung, Bauvorschriften und die Bezeichnung von Richtplangebiet haben kann. Das Amt für Umwelt hat im Rahmen der Vorprüfung auf die Extremereignis-Analyse Thur 1997 hingewiesen und die Bezeichnung der gefährdeten Gebiete in den Richtplänen verlangt. Dabei seien auch die Dorfbäche zu behandeln. Im vorliegenden Richtplan wurde der Hochwasserschutz behandelt und im Plan entsprechende Gebiete bezeichnet. Diesen gegenüber wurden keine Vorbehalte angemeldet.

f. Umsetzung Natur- und Heimatschutzgesetz

Im Zonenplan sind für erhaltenswerte, flächige Schutzobjekte entsprechende Zonen ausgeschieden (Landschaftsschutz-, Naturschutz-, Dorf- und Weilerzone sowie Zone archäologischer Funde). Ferner sind erhaltenswerte punktförmige und lineare Natur- und Kulturobjekte im Zonenplan bezeichnet. Im Zusammenhang mit den Naturobjekten hat die Gemeinde von einem spezialisierten Büro ein umfassendes Landschaftsinventar erstellen lassen. Weiter enthält der Richtplan entsprechende Massnahmen wie Standorte neuer Hecken.

Ferner wurden im Richtplan die Bauten mit „Gesamtform erhaltenswert“ berücksichtigt. Diese Bauten prägen die historischen Siedlungen nachhaltig. Damit bleibt der Erhalt dieser Bauten als bedeutende Teile des Baubestandes diskussions-

würdig und es unterstützt die Absicht, die Baustrukturen und die Eigenart der erhaltenswerten Dorfteile zu erhalten.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde die Gemeinde darauf aufmerksam gemacht, dass nicht alle im Sinne von § 10 NHG TG in Verbindung mit Ziffer 1.9 KRP erhaltenswerten Bauten geschützt seien und eine Ergänzung notwendig sei. Dem wurde mit den im zur Genehmigung eingereichten Zonenplan eingetragenen geschützten Kulturobjekten nicht entsprochen. Der Gemeinderat Wigoltingen wird beauftragt, die Bauten Nrn. 1, 10, 12, 45, 46/48, 74, 81, 124, 127, 130, 132, 136, 155, 234, 208, 209 sowie 319/323 des Hinweisinventares raschmöglichst einem Schutz zuzuführen. Vorzugsweise durch Ergänzung des Zonenplans oder mit Entscheiden gemäss § 10 NHG TG.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Wigoltingen am 30. Oktober 2001 erlassene Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan und Baureglement, wird im Sinne der Erwägungen und mit den nachfolgenden Ausnahmen und Sistierungen im Zonenplan und Baureglement genehmigt:

Nicht genehmigt werden:

- Wohn- und Gewerbezone WG2 Müli (Parzelle Nrn. 202, 203),
- die nichtüberbauten Parzellenteile Nrn. 175 und 189 der Wohnzone W2 in Lamperswil
- die Intensivlandwirtschaftszone ILw

Sistiert wird:

- der Waldeintrag im Gebiet „Flutbach“. Der Bereich ausserhalb des im Detailplan festgehaltenen Waldareals ist eine Gartenanlage und nicht Wald im Rechtssinn. Der Gemeinderat Wigoltingen wird eingeladen, diesen Bereich einer geeigneten Nichtbauzone zuzuweisen.
2. Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen zur Folge haben.
 3. Der Gemeinderat Wigoltingen wird beauftragt, die von Nichtgenehmigungen betroffenen Grundeigentümer über diesen Entscheid zu informieren.
 4. Der Gemeinderat Wigoltingen wird im Sinne der Erwägungen beauftragt, die erhaltenswerten Bauten des Hinweisinventars unter Schutz zu stellen.
 5. Der Gemeinderat Wigoltingen wird eingeladen, für die Landwirtschaftszone Grenzabstände zu erlassen (Art. 4.2 BauR).
 6. Der vom Gemeinderat Wigoltingen am 1. Oktober 2001 beschlossene Richtplan wird im Sinne der Erwägungen und mit nachfolgenden Ausnahmen genehmigt:
 - Alle künftigen Baugebiete
 - sowie nichtgenehmigte Baugebiete gemäss Ziffer 1 dieses Dispositivs.
 7. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Wigoltingen, 8556 Wigoltingen, (chargé); unter Beilage von je drei Zonenplänen, Baureglementen, Richtplänen, alle mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Sistierungsvermerken gemäss Ziffern 1 und 5 dieses Dispositivs
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Grundbuchamt, 8560 Märstetten
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege

- Amt für Umwelt
- Forstamt, unter Beilage der Waldfeststellungspläne, mit Genehmigungsdaten des vorliegenden Beschlusses.
- Landwirtschaftsamt
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung, unter Beilage von je zwei Zonenplänen, Baureglementen, Richtplänen; alle mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplaren 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: 19. Juli 2002