AMT FÜR RAUMPLANUNG
Übergeordnete Planung

DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 6. Juli 2001 Nr. 606

PG Wilen / Generell revidierte Ortsplanung

1. Mit Schreiben vom 9. April 2001 ersucht die Politische Gemeinde Wilen um Genehmigung der generell revidierten Ortsplanung. Die Genehmigungsvorlage umfasst die folgenden Bestandteile: Zonenplan, Baureglement, Richtplan, Schutzplan und Beitragsreglement Natur- und Heimatschutz. Das vorgenannte Beitragsreglement bedarf keiner Genehmigung durch den Kanton. Abgerundet wird diese Vorlage durch ein Leitbild und einen informativen Planungsbericht. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren in formeller Hinsicht ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Der Entwurf der generellen Ortsplanungsrevision wurde vom Amt für Raumplanung vorgeprüft. Die beim Departement für Bau und Umwelt hängigen Rekurse gegen den Zonenplan werden in einem separaten Verfahren behandelt. Im Nachgang zur Rekursbesprechung betreffend der Parzellen Nrn. 499, 500 und 852 stellt der Gemeinderat mit Schreiben vom 8. Juni 2001 den Antrag, den Zonenplan mit Sistierung der Gewerbezone auf den genannten Parzellen zu genehmigen. Dem Schreiben ist weiter zu entnehmen, dass der Sistierungsantrag im Einvernehmen mit den Grundeigentümern erfolgt und im März 2002 der Gemeinde eine Änderung der Zonierung zur Beschlussfassung unterbreitet wird. Dem Antrag auf Sistierung kann stattgegeben werden.

2. Die zur Zeit **rechtskräftige Ortsplanung** der Politischen Gemeinde Wilen stammt aus dem Jahre 1982. Seither haben sich die Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung und Planung fraglos erheblich verändert. Hinzu kommen auch geänderte planerische Vorstellungen der Gemeinde. Im Sinne von Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG;

SR 700) ist eine generelle Revision unumgänglich. Die Politische Gemeinde Wilen nimmt mit der zur Genehmigung eingereichten Ortsplanung die zweifelsfrei notwendige **Gesamtüberarbeitung** ihrer Ortsplanung vor. Gleichzeitig werden auch Aufträge des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (NGH TG; RB 450.1) erfüllt.

a. Siedlungsgebiet

Eine der zentralsten Aufgaben jeder Ortsplanung ist die sachgerechte Dimensionierung und Begrenzung des Siedlungs- und des Baugebietes sowie der einzelnen Bauzonen. Dies ergibt sich aus dem für die Planung wohl wichtigsten Postulat nach haushälterischer Nutzung des Bodens, aber auch der Forderung seiner zweckmässigen Nutzung und geordneten Besiedlung. Für die obgenannte Dimensionierung ist die Funktion der Gemeinde gemäss kantonalem Richtplan eine massgebliche Randbedingung. Dies gilt auch für die Wahl der Nutzungszonen und deren Grössen. Ferner sind die inneren Nutzungsreserven zu erfassen und soweit möglich als Beitrag zur haushälterischen Nutzung des Bodens zu aktivieren.

Gemäss Festsetzung in Ziffer 1.1.1 des kantonalen Richtplans (KRP) ist die Politische Gemeinde Wilen ein **zentraler Ort im Entwicklungsraum**. Gemäss dazugehörigem Planungsgrundsatz (Ziffer 1.1.2 KRP) sind solche Orte als eigenständige Wohn- und Arbeitsstandorte zu fördern und eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist sicherzustellen. Zudem ist eine massvolle Siedlungsentwicklung vorzusehen und regionale Gewerbe- und Dienstleistungsstützpunkte sind zu fördern.

Den technischen Daten zur Ortsplanung kann entnommen werden, dass das Baugebiet im Vergleich mit dem bisherigen um 9.46 ha auf 58.12 ha vergrössert wurde. Weiter ist die theoretische Einwohnerkapazität mit 123% und die Flächenkapazität mit 155% veranschlagt. Diese unüblich stark auseinanderliegenden Kapazitäten sind eine Folge der grossen Gewerbezonen, die mit 9.34 ha rund 18% des Baugebietes ausmachen. Hinzu kommt überdies die 2.5 ha grosse Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für die Oberstufen-

schule. Zu den 58.12 ha des Baugebietes kommt im Richtplan zusätzliches Baugebiet im Umfang von 6.44 ha hinzu. Damit umfasst das Siedlungsgebiet 64.56 ha. Dies entspricht einer Flächenkapazität von 176%. Durch die Ausscheidung dieses Richtplangebietes wird das Flächenausgleichsprinzip gemäss kantonalem Richtplan verletzt, zudem werden Fruchtfolgeflächen verbraucht. Der genannte Wert von 176% ist auf das im Richtplan enthaltene zukünftige Gewerbegebiet im Westen der Gemeinde zurückzuführen. Die neue Ortsplanung könnte deshalb diesbezüglich nicht genehmigt werden. Im Folgenden sind jedoch einige relativierende Überlegungen anzustellen. Die Gemeinde begründet die fraglichen Kapazitäten des Gewerbegebietes mit knappen bzw. weitgehend ausgeschöpften entsprechenden Bauzonen in der Agglomeration Wil. Bezüglich Besiedlung sind die Gemeinden Wil, Wilen und Rickenbach als Einheit zu betrachten. Die Gemeindebehörde ist sich gemäss Angaben im Planungsbericht bewusst, dass das durch das fragliche Gewerbegebiet zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht mit dem bestehenden kommunalen Strassennetz bewältigt werden kann. Eine Überführung des Richtplangebietes in Gewerbezonen bedingt gemäss Richtplantext S1 das Vorliegen von Realisierungsverträgen sowie die Anbindung an die Regionalverbindungsstrasse Wil-Süd bzw. Westanschluss Autobahn A1. Der Gemeinderat hat deshalb richtigerweise das fragliche Gewerbegebiet lediglich mit den vorgenannten Bedingungen als **Vororientierung** in den Richtplan aufgenommen. Mit Würdigung dieser Vororientierung kann das fragliche Gewerbegebiet trotz Verletzung der Flächenbilanz des kantonalen Richtplanes und Reduktion von Fruchtfolgeflächen akzeptiert werden. Im Richtplan ist ein entsprechender Vermerk anzubringen.

Art. 47 Abs. 2 der Verordnung zum Bundesgesetz über die Raumplanung (RPV, SR 700.1) verlangt von den Gemeinden die inneren Nutzungsreserven zu erfassen und sie soweit wie planerisch verantwortbar als Beitrag zum Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens zu aktivieren. Nach den Untersuchungen der Gemeinde verfügt die Gemeinde im überbauten Baugebiet über eine Einwohnerdichte von 49.3 Einwohner pro Hektare. Vor dem Hintergrund einer überwiegend zweigeschossigen Siedlungsstruktur der

Gemeinde ist dieser Wert ganz beachtlich. Die Möglichkeiten der „Nachverdichtung" werden deshalb vom Gemeinderat als gering beurteilt.

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 6.5) will der Gemeinderat zum Zwecke der haushälterischen Bodennutzung zwei Massnahmen einsetzen. Einerseits sollen mit den bereits erwähnten Realisierungsverträgen die Verfügbarkeit der Gewerbezone im Lerchenfeld und derjenigen westlich der Glärnischstrasse verbessert werden. Andererseits sollen mit den erforderlichen Gestaltungsplänen für die drei grösseren Wohnzonen Beiträge für eine optimale Ausnutzung des Baulandes geleistet werden. Land sollte im Grundsatz im Sinne von Art. 15 RPG dem Baugebiet nur bei gesicherter Verfügbarkeit zugewiesen werden. Die Realisierungsverträge sind eine bewährte Möglichkeit dazu.

Insgesamt erfüllen das Baugebiet und das Richtplangebiet unter den genannten Anmerkungen die Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung und Planung.

Den eingereichten Unterlagen ist zu entnehmen, dass von den 22 ha unüberbauter Bauzonen ca. 26% baureif sind und weitere ca. 28% innert 5 Jahren baureif werden. Im Weiteren ist im Planungsbericht mit dem Plan der Übersicht über den **Stand der Erschliessung** Art. 31 RPV erfüllt. Indessen fehlt das **Erschliessungsprogramm** gemäss Art. 19 RPG. Die Gemeinde begründet dies mit dem Hinweis des hohen Standards der bestehenden Erschliessung. Angesichts der vorhandenen, nicht erschlossenen Bauzonen überzeugt diese Begründung nicht. Mit dem Erschliessungsprogramm soll die Ortsplanung mit der kommunalen Finanzplanung verknüpft und vor allem den Grundeigentümern Klarheit über den voraussichtlichen Zeitpunkt der Erschliessung verschafft werden. Das Erschliessungsprogramm ist Teil der kommunalen Richtplanung. Diesen Mangel kann der Gemeinderat durch eine Ergänzung seines Richtplans kurzfristig beheben.

b. Nutzungszonen

Den Ausführungen des Planungsberichtes (Kapitel 4) kann entnommen werden, dass verschiedene Anpassungen der Nutzungszonen im **Zonenplan** als Folge des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700) sowie des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes nötig wurden. Daneben enthält der Zonenplan gegenüber jenem von 1982 auch Änderungen der Nutzungszonen, welche sich aus dem Leitbild und den Planungszielen ableiten lassen. Als Beispiele werden die Gewerbezone im westlichen Teil der Hubstrasse, die neuen Wohnzonen Bodenwis, Hofacker und Langewis sowie die Landschaftsschon- und Naturschutzzonen erwähnt. Vor dem Hintergrund der konkreten Bebauung erscheinen die eingesetzten Nutzungszonentypen und deren Abgrenzungen insgesamt sachgerecht. Der aussergewöhnlich hohe Anteil an Wohnzonen W2-A und W2-B kann indessen nur im Zusammenhang mit dem speziell hohen Anteil an freistehenden Einfamilienhäusern verstanden werden.

Das Forstamt hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine das gesamte Gemeindegebiet betreffende Abgrenzung zwischen Wald und Bauzonen gemäss Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG, SR 921.0) durchgeführt. Die öffentliche Auflage des entsprechenden Planes ist am 27. Februar 2001 ohne Einsprachen abgelaufen. Somit ist die Waldfeststellung rechtskräftig. Inskünftig in die Bauzonen einwachsende Bestockungen gelten nicht als Wald im Rechtssinn und unterstehen demzufolge nicht der Waldgesetzgebung.

c. Nutzungs- und Bauvorschriften

Das **Baureglement** (BauR) enthält im Sinne von § 12 PBG die notwendigen Regelungen. Die gewählte Form eines **Minibaureglementes** wird vom Regierungsrat begrüsst. Solche Reglemente überzeugen durch ihre Übersichtlichkeit, konsequente Systematik und formellen Vorteile.

Aufgrund der verwaltungsinternen Vernehmlassung sind folgende Hinweise anzubringen: Das in Art. 16 Abs. 9 BauR in Ortsbildschutzzonen enthaltene Verbot für das Anbringen von Aussenantennenanlagen an der Gebäudehülle

bedarf einer Interessenabwägung im Einzelfall. Dabei handelt es sich um eine analog Art. 5 Abs. 10 BauR notwendige Abwägung von rechtlich geschützten Interessen. Die Gemeinde wird eingeladen, die fragliche Bestimmung bei nächster Gelegenheit zu ergänzen.

Im Baureglement ist der Abstand von baurechtlich relevanten Einzäunungen zu privaten Parzellen nicht geregelt. Die Erfahrung zeigt, dass dies in der Praxis zu Problemen führt. Empfehlenswert wäre deshalb, die Regelungen von § 3 Abs. 2 und § 4 des Gesetzes über Flur und Garten (FIGG, RB 913.1) zu übernehmen.

Es fällt auf, dass entgegen den übrigen Bauzonentypen für die Dorfkernzone (DK) und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) das **generelle** Immissionsmass nicht geregelt ist. Gemäss § 12 Abs. 2 PBG gehört dies zum erforderlichen Regelungsinhalt einer Bauzone. Die Problematik ist jedoch entschärft, weil in Art. 4 BauR die Empfindlichkeitsstufen den Nutzungszonen zugeordnet sind. Gleichwohl ist der Gemeinde zu empfehlen, bei nächster Gelegenheit die fraglichen Zonenvorschriften entsprechend zu ergänzen und zudem die generell abstrakten Zonenumschreibungen noch zu definieren.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung stellt das Landwirtschaftsamt den Antrag, Art. 12 BauR ersatzlos zu streichen. Das Amt erblickt darin eine Verhinderung zu grösseren Landwirtschaftsbetrieben oder zu überbetrieblicher Zusammenarbeit hin. Der fragliche Artikel verlangt jedoch lediglich eine sorgfältige Eingliederung der Bauten und Anlagen in das Landschaftsbild. Damit bleiben grosse Landwirschaftsbetriebe oder eine überbetriebliche Zusammenarbeit weiterhin möglich.

d. Richtplanung

Die Massnahmen und Vorhaben der Richtplanung werden in die Sachbereiche „Siedlung", „Natur/Landschaft/Landwirtschaft", „Verkehr", „Ver- und Entsorgung" sowie „Allgemeine Hinweise" gegliedert. Nochmals festzuhalten ist, dass das Gewerbegebiet entlang der Hubstrasse als Vororientierung aufgeführt ist. Weiter enthält der kommunale Richtplan noch verschiedene Mass-

nahmen wie solche zur Verkehrsberuhigung, zur Erschliessung oder zur Anlage neuer ökologischer Ausgleichsgebiete.

e. Umsetzung kantonales Natur- und Heimatschutzgesetz

Im **Zonenplan** sind für erhaltenswerte flächige Schutzobjekte entsprechende Nutzungszonen wie differenzierte Naturschutz-, Landschaftsschon-, Ortsbildschutz- und Dorfkernzonen ausgeschieden. Die erhaltenswerten punktförmigen und linearen Natur- und Kulturobjekte sind in einem separaten **Schutzplan** (Sondernutzungsplan) aufgeführt. Der Schutzplan setzt sich aus Karte und Schutzreglement zusammen. Weiter enthält auch der **Richtplan** entsprechende Massnahmen wie Standorte neuer ökologischer Ausgleichsgebiete, die Erweiterung des Naturschutzgebietes sowie die Kulturobjekte mit der Einstufung „Gesamtform erhaltenswert". Die erhaltenswerten Kulturobjekte sind im Schutzplan bzw. im Richtplan enthalten. Über den konkreten Schutzumfang entscheidet der Gemeinderat nach Art. 2 des Schutzreglementes im Bedarfsfall im Rahmen von Einzelverfügungen. Die Abgrenzung der Ortsbildschutzzone ist insgesamt sachgerecht.

f. Gesamtbeurteilung

Die zur Genehmigung eingereichten Vorlagen sind das Ergebnis einer umfassenden und sorgfältigen Arbeit. Unverkennbar ist allerdings, dass die grossen Gewerbegebiete auf einer ausgeprägten regionalen Optik basieren. Mit der neuen Ortsplanung erhält die Politische Gemeinde Wilen eine gute raumplanerische Ordnung. Ferner sind die Anforderungen des NHG TG erfüllt. Im Sinne von § 33 PBG ist die revidierte Ortsplanung rechtmässig.

Auf Antrag des Departementes für Bau und Umwelt
beschliesst der Regierungsrat:

1. Die von der Gemeindeversammlung Wilen am 27. März 2001 erlassene Ortsplanung (Zonenplan, Baureglement) wird im Sinne der Erwägungen unter dem Vorbehalt, dass die Rechtsmittelentscheide im fraglichen Bereich des Zonenplans keine Korrekturen zur Folge haben, genehmigt.

2. Der vom Gemeinderat Wilen am 24. Januar 2001 beschlossene Schutzplan wird unter dem Vorbehalt, dass die Rechtsmittelentscheide im fraglichen Bereich keine Korrekturen zur Folge haben, genehmigt.

3. Der vom Gemeinderat mit Schreiben vom 8. Juni 2001 beantragten Sistierung im Zonenplan wird entsprochen.

4. Die vom Gemeinderat Wilen am 24. Januar 2001 beschlossene Richtplanung wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

5. Der Gemeinderat Wilen wird ersucht, das Erschliessungsprogramm bis 31. Dezember 2002 zur Genehmigung einzureichen.

6. Mitteilung an:
   - Politische Gemeinde Wilen, Hubstr. 1, 9535 Wilen b. Wil unter Beilage von je drei Zonenplänen, Baureglementen, Schutzplänen, Richtplänen, alle mit Genehmigungs-, Hinweis- (Gewerbegebiet Lindenacker; Richtplan) und Sistierungsvermerken (Parzellen Nrn. 499, 500, 852); (chargé)
   - Departement für Bau und Umwelt
   - Grundbuchamt Sirnach
   - Amt für Denkmalpflege
   - Forstamt, unter Beilage von drei Waldfeststellungsplänen, ergänzt mit RRB-Nummer und Genehmigungsdatum des vorliegenden Beschlusses.
   - Landwirtschaftsamt
   - Amt für Umwelt
   - Tiefbauamt

- Amt für Raumplanung, unter Beilage von je zwei Zonenplänen, Baureglementen, Schutzplänen, Richtplänen alle mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplaren sowie der übrigen Akten.



Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber