



ENTSCHEID

Frauenfeld,

8. August 2001, Me, db
Entscheid Nr. 53

Politische Gemeinde Wängi; Teilüberarbeitung Ortsplanung

1. Mit Beschlussprotokoll zu seiner Sitzung vom 12. Juni 2001 ersucht der Gemeinderat Wängi um Genehmigung der Teilüberarbeitung der Ortsplanung. Auf Grund der Akten kann geschlossen werden, dass das Planungs- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Die Entwürfe wurden vom Amt für Raumplanung vorgeprüft. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse hängig.
2. Auf den 1. Januar 1996 vereinigten sich die Einheitsgemeinde Wängi und der Ortsteil Heiterschen der Ortsgemeinde Wittenwil im Zuge der **Gemeindereorganisation** zur politischen Gemeinde Wängi. Die Grundfassung der Ortsplanung Wängi stammt aus dem Jahre 1994 und die von Wittenwil aus dem Jahre 1992. Bis zu dieser Revision blieben diese Ortsplanungen rechtskräftig. Im Zentrum der zur Genehmigung eingereichten Revisionsvorlage steht ihre Zusammenführung und formelle Abgleichung an das am 1. April 1996 inkraftgesetzte Planungs- und Baugesetz (PBG; RB 700). In materieller Hinsicht werden nur wenige Baureglementsbestimmungen geändert.

a. Zonenplan

Im Rahmen der Teilüberarbeitung der Ortsplanung werden die Abgrenzungen der Nutzungszonen grundsätzlich nicht geändert. Die Zonenpläne weisen gleichartige Nutzungszonen auf. Bei geringfügigen inhaltlichen Unterschieden werden die Bestimmungen der Nutzungsbestimmungen der früheren Einheitsgemeinde Wängi übernommen. Dies betrifft die Dorfzone D, die

Wohnzone W2 sowie die Wohn- und Gewerbezone WG2. Die Abgleichung der Gewerbezonentypen und der Freihaltezonentypen bedingte umfassendere Massnahmen, zumal der Zonenplan Wittenwil über drei Gewerbezonentypen (GA, GB und GC) verfügt. Die Gewerbezonentypen GA und GB sind der Gewerbezone G der Einwohnergemeinde Wängi so ähnlich, dass sie in diese integriert werden. Die Gewerbezone GC wird beibehalten, aus systematischen Gründen allerdings in Gewerbezone G1 umbenannt. Der Zonenplan der ehemaligen Ortsgemeinde Wittenwil weist drei unterschiedliche Typen von Freihaltezonentypen (F1, F2, F1*) auf, Wängi hingegen kennt die Freihaltezone F und die Landschaftsschutzzone LS. Im Rahmen der Zusammenführung werden die Freihaltezonentypen F1 und F2 zum überwiegenden Teil der Landschaftsschutzzone LS, die Freihaltezone F1* und Teile der Freihaltezone F2 der Freihaltezone F zugewiesen.

Abgesehen von einer Änderung werden die Abgrenzungen der Nutzungszonen grundsätzlich beibehalten. Eine Bebauung der Parzelle Nr. 578 im „Gunstel“ (Ortsteil Wängi) ist gemäss Angabe im Planungsbericht aufgrund der knappen Bautiefe stark eingeschränkt. Im Rahmen der Zonenplanänderung werden von dieser Parzelle ca. 700 m² von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2 umgezont. Die in Ziffer 2.3 des Textes zum kantonalen Richtplan geforderte Flächenbilanz wird damit nicht verletzt, weil im Gegenzug von der Parzelle Nr. 2661 (Heiterschen) eine Fläche von ca. 1000 m² von der Dorfzone in die Freihaltezone umgezont wird.

Die erwähnten Abgleichungen der Zonenpläne Wängi und Wittenwil sowie die Änderung betreffend Parzelle Nr. 578 „Gunstel“ sind in zwei separaten zur Genehmigung eingereichten Plänen enthalten. Der ebenfalls eingereichte Zonenplan 1994/2001 bedarf keiner Genehmigung, da die Genehmigung mit den zwei anderen Plänen erledigt ist.

b. Baureglement

Das **neue Baureglement** basiert auf demjenigen der Einheitsgemeinde Wängi. Dasjenige von Wittenwil wird im notwendigen Umfang durch Übernahme in das neue Baureglement berücksichtigt. Zum Baureglement sind nur wenige Hinweise anzubringen.

Art. 26 Abs. 3 lit. k: § 10 Abs. 3 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV, RB 700.1) regelt abschliessend, was nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu rechnen ist. Gemäss Ziffer 9 der vorgenannten Bestimmung sind Flächen in Dachgeschossen von vor dem Inkrafttreten einer Nutzungsordnung mit Ausnützungsbeschränkung errichteten oder bewilligten Gebäuden nicht anrechenbar, sofern dies das Baureglement zulässt. Diese Regelung setzt Flächen in Dachgeschossen voraus. Art. 26 Abs. 3 lit. k des Baureglementes dispensiert indessen Flächen in Dachgeschossen von der Anrechenbarkeit, sofern bei Flachdachbauten, die vor dem 1.1.1969 bewilligt wurden, nachträglich ein Steildach aufgebaut wurde. Damit wird die Ermächtigung in § 10 Abs. 3 Ziffer 9 PBV verletzt. Mithin kann die fragliche Bestimmung nicht genehmigt werden. Auf diese Problematik wurde im Rahmen der Vorprüfung aufmerksam gemacht.

Art. 61 Abs. 3: Diese Bestimmung führt praktisch zum Verbot von Mobilfunkantennen auf dem ganzen Gemeindegebiet. Dies kann dazu führen, dass die Netzabdeckung nicht gewährleistet ist, was eine Grundrechtsverletzung der Mobilfunkkonsumenten auslösen kann. Die Mobilfunkanbieter ihrerseits haben mit der Konzession die Verpflichtung zur Netzabdeckung erhalten, welche nicht mehr erfüllt werden könnte. Diese Bestimmung ist deshalb nicht genehmigungsfähig.

Mit Schreiben vom 12. Oktober 1998 machte das Departement für Bau und Umwelt alle Gemeinden aufmerksam, dass die Genehmigung von umfassenden Ortsplanungsrevisionen, wozu die zur Genehmigung vorliegende gehört,

vom Vollzug des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (NHG TG; RB 450.1) abhängig gemacht wird. Die Ortsplanung enthält schon wesentliche Schutzmassnahmen. Gemäss Planungsbericht werde nach den Sommerferien 2001 mit den Arbeiten zur weiteren Umsetzung des NGH TG begonnen. Somit steht einer Genehmigung der eingereichten Vorlage nichts im Wege. Mit dieser Teilüberarbeitung hat die Politische Gemeinde Wängi die in Folge der Gemeindereorganisation notwendige Zusammenführung der Ortsplanungen Wittenwil und Wängi auf effiziente Art und Weise vorgenommen. Im Sinne von § 33 PBG ist die teilüberarbeitete Ortsplanung insgesamt rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Wängi am 6. Juni 2001 beschlossene Teilrevision der Ortsplanung wird im Sinne der Erwägungen mit Ausnahme von Art. 26 Abs. 3 lit. k und Art. 61 Abs. 3 des Baureglementes genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Wängi, 9545 Wängi, unter Beilage von drei Dossiers „Teilüberarbeitete Ortsplanung“; je mit Genehmigungsvermerken auf dem Zonenplan 1992 Ortsteil Heiterschen/Jakobstal Zonenplanänderungen 2001, dem Zonenplan 1994 Abänderungsverfahren 2001 Parzelle Nr. 578 teilweise sowie dem Baureglement und mit Nichtgenehmigungsvermerken betreffend Art. 26 Abs. 3 lit. k und Art. 61 Abs. 3 des Baureglementes (chargé)

- Grundbuchamt und Notariat Lommis, Dorfstrasse 11, 9545 Wängi
- Amt für Raumplanung, unter Beilage von zwei Dossiers „Teilüberarbeitete Ortsplanung“, je mit Vermerken analog 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: 8. August 2001