Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1P.382/2005 /ggs

Urteil vom 30. November 2005
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Aemisegger, Nay,
Gerichtsschreiberin Scherrer.

Parteien
- Genossenschaft X._____,
- Y._____,
Beschwerdeführer, beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Simon Ulrich,

gegen

Z._____, Beschwerdegegner,
Politische Gemeinde Gachnang, vertreten durch den Gemeinderat Gachnang, Islikonerstrasse 7, 8547 Gachnang,
Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, Verwaltungsgebäude, Postfach, 8510 Frauenfeld,
Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, Frauenfelderstrasse 16, Postfach, 8570 Weinfelden.

Gegenstand
Art. 8, 9, 26, 27 und 29 BV (Baubewilligung),

Staatsrechtliche Beschwerde gegen den Entscheid
des Verwaltungsgerichts des Kantons Thurgau vom
23. März 2005.

Sachverhalt:
A.
Am 30. Dezember 1997 erteilte die damalige Ortsbehörde Oberwil (seit dem 1. Januar 1998 zur Politischen Gemeinde Gachnang gehörend) der Genossenschaft X._____ eine Baubewilligung für drei Einfamilienhäuser und einen Reitstall auf der Parzelle Nr. 974. Gegen dieses Projekt hatte Z._____, dessen Hofparzelle südlich des Baugrundstücks liegt, zuvor Einsprache erhoben, welche am 22. Dezember 1997 abgewiesen worden war.
B.
Z._____ gelangte hierauf an das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau (DBU). Dieses holte zunächst beim Amt für Raumplanung einen Amtsbericht ein und sistierte dann das Verfahren aufgrund einer neu anhängigen Zonenplanrevision. Da diese in Bezug auf die Parzelle Nr. 974 ergebnislos blieb, wurde das Verfahren am 10. Mai 2004 wieder aufgenommen. Am 14. Juni 2004 hiess das DBU den Rekurs von Z._____ gut, soweit er nicht gegenstandslos geworden war. Zur Begründung führte das DBU aus, Grundvoraussetzung für eine Baubewilligung sei, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprächen und das Land erschlossen sei. Die Parzelle Nr. 974 beruhe auf einem Zonenplan, der im Jahr 1970 genehmigt und 1977 überarbeitet worden sei. Eine neuere Zonenplanung bestehe für den Ortsteil Oberwil nicht, nachdem der Souverän am 26. Juni 2003 die geplante Zonenplanung zurückgewiesen habe. Der Zonenplan von 1977 stamme aus der Zeit vor Inkrafttreten des RPG. Die von Art. 26 RPG vorgeschriebene Gültigkeitsvoraussetzung der nachträglichen Genehmigung durch die zuständige kantonale Behörde sei nicht erfolgt. Mit Ablauf der achtjährigen Übergangsfrist am 31. Dezember 1987 sei somit der Zonenplan der ehemaligen Ortsgemeinde

Oberwil ausser Kraft getreten. Die Parzelle könne auch nicht dem weitgehend überbauten Gebiet im Sinne von Art. 36 Abs. 3 RPG zugerechnet werden.
C.
Gegen diesen Entscheid gelangten die Genossenschaft X._____ und Y._____ - als Baugesuchsteller und Architekt der geplanten Einfamilienhäuser - an das Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau. Dieses wies die Beschwerde mit Urteil vom 23. März 2005 ab.
D.
Mit Eingabe vom 21. Juni 2005 erheben die Genossenschaft X._____ (Beschwerdeführerin 1) sowie Y._____ (Beschwerdeführer 2) staatsrechtliche Beschwerde wegen Verletzung von Art. 8, 9, 26, 27 und 29 BV. Sie beantragen die Aufhebung des Urteils vom 23. März 2005 und ersuchen um Gewährung der aufschiebenden Wirkung.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau schliesst auf Abweisung der Beschwerde. Desgleichen beantragt das DBU unter Hinweis auf den angefochtenen Entscheid, die Beschwerde sei abzuweisen. Die Politische Gemeinde Gachnang verzichtet auf eine Stellungnahme. Der Beschwerdegegner hat sich nicht zur Angelegenheit vernehmen lassen.

Mit Verfügung vom 28. Juli 2005 hat das präsidierende Mitglied der I. öffentlichrechtlichen Abteilung des Bundesgerichts der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuerkannt.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Beim angefochtenen Urteil des Verwaltungsgerichts, mit welchem die Verweigerung der Baubewilligung geschützt wurde, handelt es sich um einen letztinstanzlichen kantonalen Endentscheid, der grundsätzlich mit staatsrechtlicher Beschwerde wegen Verletzung verfassungsmässiger Rechte angefochten werden kann (Art. 84 Abs. 1 lit. a und Art. 87 OG). Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht (Art. 97 ff. OG) scheidet nach der Spezialregelung von Art. 34 Abs. 1 und 3 RPG aus, da nicht die Anwendung der in Art. 34 Abs. 1 RPG genannten Bestimmungen zur Diskussion steht. Auch liegt keine Streitigkeit über die Anwendung von übrigem Bundesverwaltungsrecht (wie etwa Umweltschutzrecht des Bundes) vor, welche im Rahmen einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu prüfen wäre (BGE 123 II 359 E. 1a/aa S. 361). Die Beschwerdeführerin 1 als Grundeigentümerin und der Beschwerdeführer 2 als Baugesuchsteller sind durch den angefochtenen Entscheid in eigenen rechtlich geschützten Interessen betroffen und somit zur staatsrechtlichen Beschwerde legitimiert (Art. 88 OG). Auf ihre form- und fristgerechte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.
2.
Die Beschwerdeführer rügen vorab eine Verletzung des rechtlichen Gehörs und der Begründungspflicht. Das Verwaltungsgericht sei auf ihre Beweisanträge nicht eingetreten und habe sich nicht zum Vorwurf geäussert, wonach der Vorsteher des Amtes für Raumplanung befangen sei.
2.1 Nach der Rechtsprechung zum Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV hat der Betroffene unter anderem das Recht, sich vor Erlass eines in seine Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen (BGE 126 I 7 E. 2b S. 10 f., 97 E. 2 S. 102 f.; 118 Ia 17 E. 1c S. 19, je mit Hinweisen). Das Beweisverfahren kann jedoch geschlossen werden, wenn die gestellten Beweisanträge eine nicht erhebliche Tatsache betreffen oder offensichtlich untauglich sind, oder wenn der Richter, ohne dabei in Willkür zu verfallen, annehmen darf, die verlangten zusätzlichen Beweisvorkehren würden am Beweisergebnis voraussichtlich nichts mehr ändern (so genannte "antizipierte" oder "vorweggenommene" Beweiswürdigung; BGE 125 I 127 E. 6c/cc S. 135; 124 I 208 E. 4a S. 211; 121 I 306 E. 1b S. 308 f.; 119 Ib 492 E. 5b/bb S. 505 f. je mit Hinweisen).
2.2 Das rechtliche Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt (BGE 124 I 49 E. 3a S. 51 und 241 E. 2 S. 242, je mit Hinweisen). Die Begründungspflicht und der Anspruch auf Begründung sind nicht bereits dadurch verletzt, dass sich die urteilende Behörde nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den

Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (vgl. BGE 126 I 97 E. 2b S. 102; 124 II 146 E. 2a S. 149; 124 V 180 E. 1a S. 181; 123 I 31 E. 2c S. 34; 121 I 54 E. 2c S. 57, je mit Hinweisen).
2.3 Das Verwaltungsgericht legt seine Entscheidgründe im angefochtenen Urteil unmissverständlich dar. Es macht deutlich, dass die Zonenplanung der Ortsgemeinde Oberwil nie nach Art. 35 Abs. 1 lit. b RPG genehmigt worden sei, weshalb die streitbetroffene Parzelle in keiner RPG-konformen Bauzone liege. Es handle sich auch nicht um vorläufiges Baugebiet im Sinne von Art. 36 RPG, denn das Grundstück sei derzeit fraglos nicht überbaut und stelle auch keine Baulücke dar. Zum von den Beschwerdeführern aufgeworfenen Problem des Vertrauensschutzes hält es sinngemäss fest, der Grundsatz der Gesetzmässigkeit gehe dem Rechtsgleichheitsprinzip im Konfliktfall in der Regel vor. Abgesehen von den getätigten Planungsmassnahmen seien keine besonderen Gründe ersichtlich, welche für die Erteilung einer Baubewilligung aufgrund des Vertrauensgrundsatzes sprechen würden. Eine Gleichbehandlung im Unrecht komme nicht in Frage.
2.4 Aus diesen Erwägungen gehen die entscheidrelevanten Gründe unmissverständlich hervor. Das Verwaltungsgericht war nicht gehalten, sich zu jedem einzelnen Vorbringen der Beschwerdeführer explizit zu äussern. Die Beschwerdeführer legen überdies nicht dar, inwiefern die von ihnen beantragten Beweismittel auf die rechtliche Würdigung des Verwaltungsgerichtes Einfluss gehabt hätten. Die antizipierte Beweiswürdigung ist nicht verfassungswidrig. Auch zur Problematik des Vertrauensschutzes nimmt das Verwaltungsgericht Stellung. Ziehen die Beschwerdeführer aus dem Sachverhalt andere Schlüsse als das Verwaltungsgericht, hat dies nicht automatisch eine Verletzung des rechtlichen Gehörs zur Folge.

Zwar setzt sich das Verwaltungsgericht nicht weiter mit dem Vorwurf der Befangenheit auseinander. Daraus wird indes deutlich, dass es einen solchen für offensichtlich nicht begründet hält. Die Beschwerdeführer zeigen denn auch nicht auf, inwiefern der Amtschef die faktische und rechtliche Ausgangslage, welche für den Entscheid massgeblich war, hätte beeinflussen können. Der Bericht des Amtes für Raumplanung vom 4. Mai 1998 gibt lediglich den rechtlich relevanten Sachverhalt und dessen Würdigung durch das Amt wieder. Die Anhaltspunkte, welche in der Beschwerde für eine allfällige Befangenheit angeführt werden, vermögen jedenfalls nicht zu überzeugen, weshalb nicht zu beanstanden ist, wenn das Verwaltungsgericht nicht ausdrücklich darauf eingegangen ist.
2.5 Als Zwischenergebnis kann festgehalten werden, dass das Verwaltungsgericht das rechtliche Gehör nicht verletzt hat.
3.
Die Beschwerdeführer machen unter anderem eine Verletzung des Willkürverbots, der Eigentumsgarantie und der Wirtschaftsfreiheit geltend, weil ihnen die Baubewilligung für die drei Einfamilienhäuser verweigert wurde. Ihrer Ansicht nach befindet sich die Parzelle Nr. 974 in einer gesetzeskonformen Bauzone. Das Erfordernis der Genehmigung nach Art. 35 Abs. 3 RPG sei wohl zwingend, jedoch hätten nur RPG-widrige Zonenpläne bezüglich der Umschreibung des Baugebietes ihre Gültigkeit verloren. Somit könnten auch weiterhin nicht genehmigte, altrechtliche Nutzungspläne gültig sein, sofern sie mit den Vorgaben des RPG übereinstimmten. Das Verwaltungsgericht behaupte aktenwidrig und damit in Verletzung von Art. 9 BV, die Revision des Zonenplanes im Jahre 1977 sei nicht in einem Art. 4 Abs. 2 RPG entsprechendem Verfahren zustande gekommen; ein Blick auf den Zonenplan zeige, dass dieser vom 15. April bis 28. April 1977 öffentlich aufgelegen habe, von der Gemeindeversammlung am 17. Juni 1977 und vom Regierungsrat des Kantons Thurgau am 23. August 1977 genehmigt worden sei.
3.1 Die Verweigerung der Baubewilligung für das umstrittene Projekt schränkt die Eigentumsgarantie ein. Das ist nur zulässig, wenn sich die Einschränkung auf eine gesetzliche Grundlage stützt, im öffentlichen Interesse liegt oder durch den Schutz von Grundrechten Dritter gerechtfertigt ist, sich als verhältnismässig erweist und den Kerngehalt des Grundrechts nicht antastet (Art. 36 BV). Wiegt ein Grundrechtseingriff schwer, ist eine klare und ausdrückliche Regelung in einem formellen Gesetz notwendig (Art. 36 Abs. 1 BV; BGE 126 I 112 E. 3c S. 116 mit Hinweisen; 124 II 538 E. 2a S. 540); wiegt er weniger schwer, gilt das Erfordernis der gesetzlichen Grundlage als erfüllt, wenn sich der angefochtene Entscheid ohne Willkür auf die von ihm angeführte Norm stützen lässt (BGE 124 II 538 E. 2 S. 540 f. mit Hinweisen).
3.2 Wie gesehen hält das Verwaltungsgericht den Beschwerdeführern zunächst sinngemäss entgegen, ihr Grundstück liege in keiner RPG-konformen Bauzone und könne mangels Zonenkonformität (Art. 22 Abs. 2 RPG) nicht bewilligt werden. Die RPG-Konformität lasse sich auch nicht bejahen, wenn die materiellen Voraussetzungen hierfür allenfalls erfüllt wären. Rechtsgültige Zonenpläne müssen nach Meinung des Verwaltungsge-

richt sowohl materiell als auch formell den Anforderungen des RPG genügen.
3.3 Der Zonenplan der ehemaligen Ortsgemeinde Oberwil wurde vom Regierungsrat des Kantons Thurgau erstmals am 5. Oktober 1970 und eine Überarbeitung dieses Plans am 23. August 1977 genehmigt. Danach liegt die Parzelle Nr. 974 in der Dorfkernzone. Eine neuere Nutzungsplanung besteht für den Ortsteil Oberwil nicht.

Die Kantone, beziehungsweise die nach kantonalem Recht zuständigen Gemeinden (§ 7 des alten Baugesetzes vom 28. April 1977/§ 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 16. August 1995 [PBG/TG; RB 700]), waren gemäss Art. 35 Abs. 1 lit. b RPG verpflichtet, spätestens innert acht Jahren nach Inkrafttreten des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, somit bis zum 1. Januar 1988, einen den gesetzlichen Grundsätzen des Raumplanungsrechts entsprechenden Nutzungsplan festzusetzen. Kantonale Richt- und Nutzungspläne, welche beim Inkrafttreten des RPG gültig waren, blieben gemäss Art. 35 Abs. 3 RPG in Kraft bis zur Genehmigung durch die zuständige Behörde. Aus dem angefochtenen Urteil geht nicht hervor, ob das vor Inkrafttreten des RPG ausgeschiedene Baugebiet in Oberwil den gesetzlichen Grundsätzen und Anforderungen, namentlich Art. 15 RPG, entspricht. Dies kann hier offen bleiben, zumal diese Frage nachgerade im Genehmigungsverfahren gemäss Art. 26 RPG zu klären gewesen wäre. Im vorliegenden Fall wurde die altrechtliche Zonenordnung vom Kanton weder formell aufgehoben noch gemäss Art. 26 und Art. 35 Abs. 3 RPG genehmigt, obwohl inzwischen neben dem RPG unter anderen auch das Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG; SR 814.01), das kantonale
Baugesetz und der kantonale Richtplan in Kraft getreten sind. Zwar hatte der Regierungsrat anlässlich der Genehmigung des kommunalen Baureglementes am 22. November 1988 im Beschluss Nr. 1675 erwähnt, allgemein sei festzustellen, dass sich seit Genehmigung der Ortsplanung Oberwil (RRB Nr. 2223 vom 5. Oktober 1970) die Anforderungen, Voraussetzungen und Grundlagen wesentlich geändert hätten. Insbesondere sei auf das kantonale Baugesetz, das RPG, die Umweltschutzgesetzgebung des Bundes und den kantonalen Richtplan hinzuweisen. Im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG hätten sich die Verhältnisse erheblich geändert, so dass die Ortsplanung überprüft und geändert werden sollte. Geschehen ist dies indes nicht. Erst im Rahmen der Reorganisation respektive der Neubildung der Politischen Gemeinde Gachnang wurde jetzt eine Zonenplanrevision in die Wege geleitet, die jedoch mit Bezug auf die Parzelle Nr. 974 bis anhin ergebnislos geblieben ist, da der Souverän die vorgesehene Planung am 26. Juni 2003 zur Überarbeitung zurückgewiesen hat. Dem Verwaltungsgericht ist darum darin zuzustimmen, dass für das streitbetroffene Grundstück keine RPG-konforme Planung besteht. Bestehende, nach Art. 26 RPG noch nicht genehmigte Nutzungspläne traten nach Ablauf der
in Art. 35 Abs. 1 lit. b RPG vorgesehenen Frist ausser Kraft, denn die Prüfung, ob Nutzungspläne mit Bundesrecht übereinstimmen, ist Gültigkeitsvoraussetzung (EJPD/BRP, Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Bern 1981, N. 8 zu Art. 35; Alexander Ruch, Kommentar zum RPG, Zürich 1999, N. 7 zu Art. 35 und N. 25 zu Art. 36).
3.4 Das Verstreichen dieser Frist hatte somit zur Folge, dass der altrechtliche, den gesetzmässigen Anforderungen nicht entsprechende Plan aus den siebziger Jahren jedenfalls nach dem 1. Januar 1988 mit Bezug auf die Umschreibung des Baugebiets infolge der derogatorischen Kraft des Bundesrechts seine Gültigkeit verloren hat. An seine Stelle traten "einführende Massnahmen der Kantone" (Überschrift zu Art. 36 RPG; vgl. auch BGE 117 Ia 352 E. 5c S. 358); fehlen nach unbenütztem Ablauf der in Art. 35 Abs. 1 lit. b RPG vorgesehenen Frist rechtskräftig ausgeschiedene Bauzonen, greift Art. 36 Abs. 3 RPG Platz. Diese Bestimmung reduziert den Umfang der Bauzone von Bundesrechts wegen ab dem 1. Januar 1988 solange auf das "weitgehend überbaute Gebiet", als eine ordentliche, den Grundsätzen des Raumplanungsrechts entsprechende Nutzungsplanung fehlt (BGE 119 Ib 124 E. 3c S. 132, 118 Ib 38 E. 4a S. 44 mit zahlreichen Hinweisen). Das kantonale Recht kann auch selbst eine Regelung für die Ausscheidung vorläufiger Bauzonen aufstellen (BGE 117 Ia 352 E. 5c S. 358, 114 Ib 305 E. 5c/cc S. 310), was aber vorliegend nicht geschehen ist.

Wie das Bundesgericht in ständiger Rechtsprechung erkannt hat, ist der Begriff des weitgehend überbauten Gebiets im Sinne von Art. 15 lit. a RPG eng zu verstehen. Er umfasst im Wesentlichen nur den geschlossenen Siedlungsbereich und eigentliche Baulücken innerhalb dieses Bereichs. Gleich verhält es sich mit dem weitgehend überbauten Gebiet im Sinne von Art. 36 Abs. 3 RPG (BGE 122 II 455 E. 6a S. 462; 121 II 417 E. 5a S. 424). Baulücken sind einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land grenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Die Nutzung der Baulücke wird vorwiegend von der sie umgebenden Überbauung geprägt; das unüberbaute Land muss also zum geschlos-

senen Siedlungsbereich gehören, an der Siedlungsqualität teilhaben und von der bestehenden Überbauung so stark geprägt sein, dass sinnvollerweise nur ihre Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt. Dazu zählen auch Baulücken von untergeordneter Bedeutung. Der Begriff der weitgehenden Überbauung ist somit nach der Rechtsprechung gebietsbezogen, Parzellen übergreifend zu verstehen. Der vorhandene Zustand auf einem Grundstück ist in seiner Gesamtheit und in seinem Zusammenhang mit den Verhältnissen auf benachbarten Parzellen zu betrachten. Der Siedlungscharakter ist vor allem aufgrund der örtlichen Nähe der Häuser sowie der vorhandenen Infrastruktur feststellbar (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.159/2001 vom 16. April 2002, in: ZBl 103/2002 S. 658 E. 2.1 mit Hinweisen; BGE 121 II 417 E. 5a S. 424 mit zahlreichen Hinweisen). Dagegen sind peripher gelegene Gebiete, selbst wenn dort schon eine gewisse Bautätigkeit eingesetzt hat, sowie unüberbaute Flächen, denen im Verhältnis zu dem sie umgebenden Land eine eigenständige Bedeutung zukommt, nicht als weitgehend überbaute Gebiete zu betrachten (BGE 121 II 417 E. 5a S. 424).

3.5 Das Verwaltungsgericht kommt in seinem Entscheid aufgrund der Rechtsprechung und des Augenscheins zum Schluss, Oberwil als Weiler gehöre zweifelsfrei nicht zum dicht besiedelten Gebiet. Das Grundstück Nr. 974 grenze lediglich im Süden direkt an ein Gebäude, nämlich an den Hof des Beschwerdegegners. Gegen Norden und Osten sei die Geländekammer offen und westwärts befänden sich nochmals einige Gebäude. Weiter führt das Verwaltungsgericht sinngemäss aus, die Parzelle sei auch nicht als erschlossen zu bezeichnen, weshalb sie nicht als Bauland zu qualifizieren sei. Zur gleichen Auffassung waren zuvor bereits das DBU und das Amt für Raumplanung gelangt (Entscheid des DBU vom 14. Juni 2004, E. 4a S. 7).

3.6 Diese Feststellungen zu Art. 36 Abs. 3 RPG werden von den Beschwerdeführern nicht substantiiert bestritten. Sie stellen generell in Abrede, dass es sich bei ihrer Parzelle nicht um gesetzeskonformes Bauland handeln solle. Mit dem Argument, das Grundstück gehöre nicht zum weitgehend überbauten Gebiet, setzen sie sich nicht auseinander. Die rechtliche Würdigung der kantonalen Behörden ist jedoch nicht zu beanstanden. Mangels nachträglicher Genehmigung der Zonenplanung aus dem Jahr 1977 liegt die fragliche Parzelle nicht in einer RPG-konformen Bauzone. Sie gehört mit Blick auf den Zonenplan auch nicht zum weitgehend überbauten Gebiet im Sinne von Art. 36 Abs. 3 RPG; das Projekt der Beschwerdeführer könnte folglich höchstens bei Vorliegen der Voraussetzungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone (Art. 24 ff. RPG) bewilligt werden. Dass diese vorliegend nicht erfüllt sind, ist offensichtlich. Somit hat das Verwaltungsgericht die Verweigerung der Baubewilligung durch das DBU zu Recht geschützt.

4.

4.1 Die Beschwerdeführer berufen sich auf den Vertrauensschutz und machen geltend, sämtliche Behörden seien stets von der Baulandqualität des Grundstückes ausgegangen. Vor dem Kauf des Grundstückes sei eine Baubewilligung einzig aus Lärmschutzgründen nicht erteilt worden, die Baulandqualität sei jedoch nie bestritten gewesen. Das Bundesamt für Wohnungswesen habe der Beschwerdeführerin 1 nach Abklärungen mit dem Kanton rechtskräftig WEG-Gelder zugesprochen. Weiter sei der Schiessplatz saniert und die Kanalisation erstellt worden. Danach habe die Gemeinde Erschliessungsbeiträge für die Kanalisation erhoben. Zudem habe die Gemeinde die Baubewilligung erteilt. Auch nach der Baubewilligung an die Beschwerdeführer seien etlichen Grundeigentümern Baubewilligungen erteilt worden, ohne dass die kantonalen Behörden interveniert hätten. Der Kanton habe die Parzelle stets als Bauland eingestuft und entsprechend besteuert.

4.2 Das Verwaltungsgericht führt dazu aus, bei der Baubewilligung handle es sich um eine Polizeibewilligung, die feststelle, ob eine Baute den gesetzlichen Anforderungen genüge. Für den Vertrauensschutz dürfte daher nach seiner Meinung in der Regel kaum je Raum bleiben. Eine Gleichbehandlung im Unrecht komme nicht in Frage, auch wenn die Gemeinde bis anhin davon ausgegangen sei, die Parzelle Nr. 974 liege in der Bauzone. Die Gemeinde habe deutlich zum Ausdruck gebracht, das Urteil des Verwaltungsgerichts zu akzeptieren und sei sich bewusst, dass je nach Ausgang des Verfahrens eine weitere Zonenplanung stattfinden müsse.

4.3 Den Ausführungen des Verwaltungsgerichtes ist zu folgen. Die blosse Verweigerung der Baubewilligung verstösst nicht gegen das Prinzip des Vertrauensschutzes. Belässt die Gemeinde die Parzelle im Rahmen der Nutzungsplanung ausserhalb der Bauzone, wäre zu prüfen, ob allenfalls eine aus Vertrauensschutzgründen entschädigungspflichtige Nichteinzonung oder ein Sonderopfer vorliegt. Im anhängigen Verfahren ist dies nicht zu beurteilen.

Soweit sich die Beschwerdeführer darauf berufen, die Baubehörde habe bis anhin Bewilligungen erteilt, belegen sie nicht, dass es sich um vergleichbare Fälle gehandelt hat. Aufgrund der allgemein gehaltenen Behauptungen der Beschwerdeführer ist nicht erwiesen, dass diese Grundstücke ebenfalls ausserhalb des weitgehend

überbauten Gebietes gemäss Art. 36 Abs. 3 RPG lagen. Das DBU zieht in diesem Zusammenhang sinngemäss in Erwägung, die Beschwerdeführer könnten aus dem Umstand, dass nach dem 1. Januar 1988 ein Gestaltungsplan auf dem Gebiet der ehemaligen Ortsgemeinde Oberwil erlassen worden sei, nichts zu ihren Gunsten ableiten. Es sei einzig am 2. Mai 1995 der Gestaltungsplan "Rosenhuben" genehmigt worden. Dieser beschlage ein Grundstück in der Grösse von knapp 3'500 m2, welches sich im Bereich der Agglomeration Frauenfeld befinde und bereits damals zweifellos zum weitgehend überbauten Gebiet zu zählen gewesen sei. Seit dem Amtsbericht des Amtes für Raumplanung vom 4. Mai 1998 seien keine Gestaltungspläne mehr genehmigt worden (Entscheid DBU vom 14. Juni 2004 E. 4b S. 8). Es sind keine Gründe ersichtlich und wurden auch nicht dargetan, warum diese Ausführungen nicht zutreffen sollten.

Selbst wenn in vergleichbaren Fällen Baubewilligungen erteilt worden sein sollten, besteht - wie das Verwaltungsgericht zu Recht festgehalten hat - kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht. Ein solcher ist nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur ausnahmsweise gegeben, unter der Voraussetzung, dass eine ständige gesetzeswidrige Praxis der rechtsanwendenden Behörde vorliegt, die im jeweiligen Fall zu entscheiden hat, und diese Behörde zu erkennen gibt, dass sie auch in Zukunft nicht von ihrer Praxis abzuweichen gedenke (BGE 127 I 1 E. 3a S. 2 f. mit Hinweisen; 115 Ia 81 E. 2 S. 83 und 3c S. 85). Dies trifft vorliegend nachgerade nicht zu.

5.

5.1 Zusammenfassend ergibt sich aus den vorstehenden Erwägungen, dass die Parzelle Nr. 974 weder in einer RPG-konformen Bauzone liegt noch zum weitgehend überbauten Gebiet gehört. Eine Baubewilligung kann im jetzigen Zeitpunkt mangels Zonenkonformität nicht erteilt werden.

5.2 Demzufolge ist die staatsrechtliche Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang sind die unterliegenden Beschwerdeführer unter solidarischer Haftbarkeit kostenpflichtig (Art. 156 Abs. 1 OG). Parteientschädigungen sind keine auszurichten, da der Beschwerdegegner im bundesgerichtlichen Verfahren auf eine Vernehmlassung verzichtet hat (Art. 159 Abs. 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die staatsrechtliche Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtsgebühr von Fr. 4'000.– wird den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

3.

Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, der Politischen Gemeinde Gachnang, dem Departement für Bau und Umwelt und dem Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 30. November 2005

Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: