

Frauenfeld, 10. Februar 2014

Entscheid Nr. 6

0214/2013/DBU/ARE

Politische Gemeinde Diessenhofen - Zonenplanänderung Schupfenzelg - Richtplanänderung 2013

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung am 24. November 2013 beschlossene Zonenplanänderung Schupfenzelg wird genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Diessenhofen am 3. September 2013 beschlossene Richtplanänderung 2013 wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Diessenhofen, Rathaus, Postfach 233, 8253 Diessenhofen, unter Beilage von drei Exemplaren Zonenplanänderung Schupfenzelg und zwei Exemplaren Richtplanänderung 2013, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Grundbuchamt Diessenhofen, Basadingerstrasse 12, Postfach 209, 8253 Diessenhofen
 - Steuerverwaltung Thurgau
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Landwirtschaftsamt
 - Amt für Raumentwicklung unter Beilage von zwei Exemplaren der Zonenplanänderung Schupfenzelg und zwei Exemplaren Richtplanänderung 2013, je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 28. November 2013 ersucht der Stadtrat Diessenhofen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Die beiden Vorlagen wurden mit Bericht vom 20. Juni 2013 vorgeprüft und an einer Besprechung zwischen Vertretern der Gemeindebehörde und des Amtes für Raumentwicklung am 8. Juli 2013 besprochen. Beim Departement für Bau und Umwelt sind zu den Vorlagen keine Rekurse hängig.

Richtplanänderung 2013

Im Zusammenhang mit der Zonenplanänderung Schupfenzelg musste der kommunale Richtplan überarbeitet werden. Dieser sah im von der Zonenplanänderung betroffenen Richtplangebiet, neben einer zukünftigen Wohnnutzung, auch den Bau einer Schulanlage vor. Gemäss Planungsbericht hat eine Sollraumauswertung der Volksschulgemeinde Region Diessenhofen bestätigt, dass die im Richtplan als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschiedene Fläche im Gebiet zwischen der Bahnlinie und der Steinerstrasse für eine neue Schulanlage nicht weiter benötigt wird.

Aufgrund der vorgenommenen Änderung der Richtplankarte ist auch der Richtplantext (Festsetzung 1.1.1: Bereich zwischen Bahnlinie und Steinerstrasse und Ausführungen unter 4.1) anzupassen. Ob dies bereits geschehen ist, kann aufgrund der eingereichten Unterlagen nicht nachvollzogen werden. Falls nicht, sollte dies im Nachgang zum vorliegenden Entscheid vorgenommen werden.

Zonenplanänderung Schupfenzelg

Die zur Genehmigung eingereichte Zonenplanänderung betrifft die Parzellen Nrn. 632 (teilweise), 743 (teilweise), 1276 (teilweise), 1277 und 1278, welche im Osten von Diessenhofen liegen. Insgesamt werden circa 2.46 ha von der Landwirtschaftszone in die dreigeschossige Wohnzone W3 einzozont. Die einzuzonende Fläche ist im kommunalen Richtplan dem Siedlungsgebiet zugewiesen.

Begründet wird die vorliegende Zonenplan- und Richtplanänderung mit der stetigen Nachfrage nach Bauland, mit dem erwarteten Bevölkerungswachstum und dem im Vergleich zur Nachfrage knapp verfügbaren Bauland.

Der Zonenplan der Politischen Gemeinde Diessenhofen wurde im Jahre 2003 (DBU-Entscheid Nr. 79 vom 19. August 2003) überarbeitet. Als Folge einer Überprüfung der verfügbaren Baulandreserven wurde im Jahre 2009 ein Konzept erarbeitet, in welchem für eine Erweiterung des Baugebietes geeignete und für eine Überbauung verfügbare Flächen eruiert wurden. Mit Bericht vom 21. Oktober 2009 wurden diese im erwähnten Konzept angedachten Einzonungen vorgeprüft. Gegenüber einer Einzonung von circa 0.78 ha im Gebiet Schupfenzelg wurden keine Vorbehalte angebracht.

Nutzungspläne können geändert werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (§ 21 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700)). Von einer erheblichen Veränderung der Verhältnisse ist auszugehen, wenn entweder die tatsächlichen oder rechtlichen Umstände hinfällig sind oder wenn seit der Planfestsetzung neue bedeutende Bedürfnisse entstanden sind. Gemäss Dienststelle für Statistik betrug im Jahr 2012 das durchschnittliche Wachstum im Kanton Thurgau 1.6 %. Die Stadtgemeinde Diessenhofen hatte in den letzten 5 Jahren mit einem jährlichen Wachstum von 2.2 % einen überdurchschnittlichen Bevölkerungsanstieg vorzuweisen. Unter diesen Umständen sind veränderte Verhältnisse zu bejahen.

Im Rahmen jeder Zonenplanänderung ist ein Bedarfsnachweis zu erbringen. Diesbezüglich wurde der Planungsbericht mit einem separaten Kapitel 4.3 ergänzt. Gemäss Anhang 1 des Planungsberichts verfügt die Politische Gemeinde Diessenhofen bei allen wohnrelevanten Bauzonen über rund 8.2 ha unüberbaute Flächen sowie rund 1.3 ha innere Reserven, was einer Flächenkapazität von 117 % entspricht. Mit der vorliegenden Zonenplanänderung steigt die Flächenkapazität auf 121% an. Gemäss Anhang 2 des Planungsberichts erhöht sich die Einwohnerkapazität mit der Zonenplanänderung Schupfenzelg von 113 % auf 117 %.

Bei der Politischen Gemeinde Diessenhofen handelt es sich um eines von insgesamt sechs regionalen Zentren im Entwicklungsraum gemäss Zentrenstruktur des Kantonalen Richtplans (KRP). Wie in Ziffer 1.2 KRP beschrieben, stärken Kanton und Gemeinden die Zentren als eigenständige Arbeits-, Einkaufs-, Ausbildungs-, Veranstaltungs- und Wohnorte. Die Gemeinden stellen sicher, dass sachgerechte Standorte für die Wirtschaft sowie rechtzeitig ausreichend Wohnflächen zur Verfügung stehen. Diesbezüglich verweist der Planungsbericht auf die strategischen Ziele des Stadtrates und auf die Tatsache, dass innerhalb der Bauzonen eine grössere Anzahl unüberbauter Parzellen nicht verfügbar seien. Die Einzonung von 2.46 ha in die Wohnzone W3 sei für die im Planungsbericht dargelegte und vom Stadtrat angestrebte nachhaltige Entwicklung von Diessenhofen notwendig. Um die Verfügbarkeit der von der Zonenplanänderung Schupfenzelg betroffenen Parzellen sicherzustellen, wurden Kaufrechtsverträge abgeschlossen.

Unter diesen Voraussetzungen und aufgrund der Bedeutung der Politischen Gemeinde Diessenhofen gemäss Kantonaalem Richtplan, kann eine Flächenkapazität von 121 % und eine Einwohnerkapazität von 117 % akzeptiert werden. Unter Beachtung des Planungsermessens der Politischen Gemeinde Diessenhofen steht einer Genehmigung der Zonenplanänderung Schupfenzelg und der Richtplanänderung 2013 nichts im Wege.

Departement für Bau und Umwelt

Dr. Jakob Stärk



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: 11. Feb. 2014