

Frauenfeld, 1. April 2014

Entscheid Nr. 17

0043/2013/DBU/ARE

Politische Gemeinde Wäldi Zonenplanänderung und Änderung Gestaltungsplan Conny-Land

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat am 5. Juni 2012 und von der Gemeindeversammlung am 30. November 2012 beschlossene Zonenplanänderung Conny-Land (teilweise Zuweisung der Parzelle Nr. 642 zur Spezialzone) wird nicht genehmigt.
2. Die vom Gemeinderat am 5. Juni 2012 beschlossene Änderung des Gestaltungsplans Conny-Land wird nicht genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Wäldi, Dorfzentrum, 8564 Hefenhausen, unter Beilage von zwei Exemplaren Zonenplanänderung und drei Exemplaren Änderung Gestaltungsplan Conny-Land, je mit Nichtgenehmigungsvermerk (chargé)
 - Grundbuchamt Tägerwilen, Gemeindehaus, Bahnhofstrasse 3, Postfach 249, 8274 Tägerwilen
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Exemplaren Zonenplanänderung und einem Exemplar Änderung Gestaltungsplan Conny-Land, mit Nichtgenehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 13. Februar 2013 ersucht der Gemeinderat Wäldi um Genehmigung der Zonenplanänderung und Änderung des Gestaltungsplans Conny-Land. Die Änderung von Zonenplan und Gestaltungsplan wurden im Juni/Juli 2012 öffentlich aufgelegt. Seit dem 1. Januar 2013 sind das neue PBG sowie die neue PBV in Kraft. Gemäss der Übergangsbestimmung von § 121 PBG sind bei Inkrafttreten dieses Gesetzes hängige Baugesuche und Planungen nach altem Recht zu beurteilen. Die Hängigkeit bestimmt sich bei Planungen nach dem Zeitpunkt, zu dem die Gemeindebehörde die Planaufgabe publiziert (§ 121 Abs. 2 PBG). Gestützt auf diese gesetzliche Grundlage ist damit die vorliegende Planung nach dem bis zum 31. Dezember 2012 gültigen Planungs- und Baugesetz vom 16. August 1995 sowie der dazugehörenden Regierungsratsverordnung

vom 26. März 1996 (aPBG und aPBV) zu beurteilen. Nach dem Rückzug zweier Rekurse sind beim Departement für Bau und Umwelt gegen die Zonenplanänderung und Änderung des Gestaltungsplans Conny-Land keine Rekurse hängig.

Die Zonenplanänderung umfasst den südlichen Teil der Parzelle Nr. 642 in Lipperswil. Dabei soll eine Fläche von rund 1 ha von der Landwirtschaftszone in die Spezialzone S umgezont werden. Im kommunalen Richtplan ist die von der Zonenplanänderung betroffene Parzelle als Siedlungsgebiet ausgeschieden.

Begründet wird die Zonenplanänderung mit einem Mehrbedarf an Parkplätzen für die Conny-Land AG, welche die Möglichkeit hat, die fragliche Fläche zu erwerben. Geplant sind zusätzliche Parkplätze sowie der Bau einer Parkgarage zu einem späteren Zeitpunkt.

Gemäss Art. 2.38 des Baureglements der Gemeinde Wäldi unterliegt die Spezialzone S der Gestaltungsplanpflicht. Die vorliegende Einzonung in die Spezialzone bedingt deshalb eine Ergänzung des bestehenden Gestaltungsplans Conny-Land (DBU-Entscheidung Nr. 30 vom 10. Mai 2000). Das Gebiet wird im Gestaltungsplan dem Bereich, der für Parkplätze vorgesehen ist zugewiesen. Da im Gegensatz zum bisherigen Bereich für Parkplätze auch eine Unterniveau- bzw. Tiefgarage geplant ist, wird der Bereich für Parkplätze in zwei Bereiche aufgeteilt und der Art. 7 der Sonderbauvorschriften entsprechend angepasst.

Der Bereich für Grünflächen und Wege, welcher sich mit dem bestehenden Lebhag überschneidet, wird auf die neue nördliche Grenze des Gestaltungsplanperimeters verschoben.

Die Zonenplanänderung und die Änderung des Gestaltungsplanes sind im Sinne des Verwaltungsgerichtsentscheides VG.2010128/Z zu koordinieren.

Bemerkungen zum Verfahren

Die Gemeindeversammlung hat am 30. November 2012 der Zonenplanänderung Conny-Land unter der Auflage zugestimmt, dass die Nutzungsbeschränkung (Verwendung nur als Parkfläche) als Dienstbarkeit auf Parzelle Nr. 642 eingetragen wird. Der Eintrag dieser Dienstbarkeit habe innerhalb von 3 Monaten nach dem Grundbucheintrag des Kaufvertrages zu erfolgen. Dazu ist Folgendes festzuhalten: Beschlüsse der Gemeindeversammlung über den Erlass oder die Änderung von Zonenplänen können nicht mit Bedingungen verknüpft werden. Will die Gemeindeversammlung aufgrund entsprechender Anträge die Pläne nur genehmigen, wenn bestimmte Dienstbarkeiten errichtet sind, muss sie das Geschäft zurückweisen und die Gemeindebehörde beauftragen, die entsprechenden Dienstbarkeitsverträge auszuhandeln. Danach sind die Pläne erneut der Gemeindeversammlung zu unterbreiten.

Es sei auch darauf hingewiesen, dass die Anliegen der Gemeindeversammlung auch auf anderem Weg berücksichtigt werden können. Offensichtlich wollte die Gemeindeversammlung mit der Auflage sicherstellen, dass die neu einzuzonende Fläche nur als Parkierungsfläche und nicht zu einem anderen Zwecke, z.B. für eine Erweiterung des Freizeitparks, verwendet wird. Gemäss Gestaltungsplan ist dieser Bereich bereits für Parkplätze festgelegt. Wollte man an dieser Zweckbestimmung etwas ändern, würde dies einer Änderung des Gestaltungsplanes bedürfen. Eine solche Änderung würde dann zwar nicht durch die Gemeindeversammlung beschlossen, doch würde sie wiederum öffentlich aufliegen, so dass sich die Anwohner der Poststrasse dagegen zur Wehr setzen könnten. Im Rahmen der Zonenplanung müssen daher keine Vorkehrungen, welche die Nutzung für die Parkierung beschränken, getroffen werden. Falls eine entsprechende Beschränkung zwingend auf Stufe Zonenplan festgelegt werden soll, wäre eine entsprechende Differenzierung der Spezialzone S zu prüfen, beispielsweise mit einer separaten Parkierungszone.

Bemerkungen zur Änderung des Zonenplans

Die vorliegende Zonenplanänderung ist nach den Vorgaben von Art. 15 RPG zu prüfen. Gemäss lit. b. dieser Bestimmung hat die Einzonung unter anderem dem voraussichtlichen Bedarf innert 15 Jahren zu genügen. Für die Beurteilung des voraussichtlichen Bedarfs bedarf es einer Bedarfsprognose, welche sich unter anderem auch mit der Frage zu beschäftigen hat, ob der Bedarf nicht anderweitig, d.h. ohne zusätzliche Einzonung, gedeckt werden kann. Im vorliegenden Fall fehlen im Planungsbericht jedoch entsprechende Aussagen. Es wird lediglich geltend gemacht, dass die Conny-Land AG zusätzliche Parkierungsfläche benötige. Weitere Erklärungen, die diese Aussage belegen könnten, fehlen. Auf Seite 16 des Planungsberichts wird ausgeführt, dass es zum jetzigen Zeitpunkt einzig um eine Landsicherung gehe. Folglich liegt der Zonenplanänderung kein aktuelles Bedürfnis zu Grunde. Ein solches Vorgehen erweist sich im Lichte von Art. 15 RPG als unzulässig. Neben den obgenannten Verfahrensfehlern ist die Zonenplanänderung auch wegen dem fehlenden Bedarf an neuen Bauzonen nicht genehmigungsfähig.

Bemerkungen zur Änderung des Gestaltungsplanes

Bereits während der Vorprüfung wies der Rechtsdienst darauf hin, dass mit der federführenden Umweltschutzfachstelle des Kantons abzuklären ist, ob im Gestaltungsplanrevisionsverfahren eine Prüfung der Umweltverträglichkeit erfolgen muss. Wird doch mit der geplanten Erweiterung der Schwellenwert für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) überschritten (mehr als 500 Parkplätze, vgl. Anhang UVPV, Ziff. 11.4). Gemäss der zitierten Bestimmung ist das massgebliche Verfahren grundsätzlich das Baubewilligungsverfahren. Wird jedoch für eine UVP-pflichtige Anlage ein Gestaltungsplan erstellt und ist eine umfassende Prüfung der Umweltverträglichkeit möglich, erfolgt die Prüfung in diesem Verfahren (vgl. § 2 Abs. 2 UVPV). Ist

eine umfassende Prüfung bereits bei der Planfestsetzung möglich, muss die Prüfung dort erfolgen. Im vorliegenden Fall dienen Zonenplanänderung und Änderung des Gestaltungsplanes der Erweiterung der Parkfläche. Einzonung und Änderung des Gestaltungsplanes erfolgen mitunter einzig zum Zwecke der Erweiterung der Parkfläche. Bei dieser Ausgangslage kann die Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht in das Baubewilligungsverfahren verschoben werden, zumal eine umfassende Prüfung zum jetzigen Zeitpunkt ohne weiteres als möglich erscheint. Eine Genehmigung der Vorlage fällt daher auch aus diesem Grunde ausser Betracht.

Zu den **Sonderbauvorschriften** sind folgende Bemerkungen anzubringen. Gemäss den Ausführungen auf Seite 10 im Planungsbericht soll der bestehende Lebhag auf der südlichen Parzellengrenze der Parzelle Nr. 642 soweit als möglich erhalten werden. Dieser Vorgabe entsprechend ist Art. 9 Abs. 2 SBV als Verpflichtung zu formulieren: Anstatt „Der bestehende Lebhag ist nur soweit zu entfernen, ...“ muss es heissen „Der bestehende Lebhag darf nur soweit entfernt bzw. angepasst werden, als dass“.

Abschliessend ist die Darstellung zu rügen. Insbesondere die Legende erweist sich als verwirrend. Es kann nicht angehen, die bestehenden Festlegungen, d.h. die Festlegungen gemäss genehmigtem Gestaltungsplan aus dem Jahre 2000, neu als Hinweise zu bezeichnen. Auch wenn diese bereits genehmigt und nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung sind, handelt es sich hierbei immer noch um „Bestehende Festlegungen“.

Gemeinsame Bemerkungen zur Änderung von Zonenplan und Gestaltungsplan

Gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG sind Nutzungspläne zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich verändert haben. Von erheblich veränderten Verhältnissen ist auszugehen, wenn entweder die tatsächlichen oder rechtlichen Umstände, die der Planfestsetzung zugrunde gelegen hatten, zu wesentlichen Teilen dahingefallen sind oder wenn seither neue bedeutende Bedürfnisse entstanden sind. Selbst wenn sich die Verhältnisse geändert haben, hat eine Plananpassung nicht zwingend, sondern nur nötigenfalls zu erfolgen. Art. 21 Abs. 2 RPG verlangt somit eine Abwägung mit dem Gebot der Rechtssicherheit und dem darin liegenden Grundsatz der Planbeständigkeit. Ein zentrales Kriterium in der Abwägung bildet das Alter des Nutzungsplans: je neuer ein Plan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden. Auf der anderen Seite sind Zonenpläne ungeachtet der Vorschrift von Art. 21 Abs. 2 RPG in der Regel nach etwa 15 Jahren zu überarbeiten. Je näher eine Zonenplanrevision der Frist von 15 Jahren kommt, desto eher dürften auch geänderte Anschauungen und Absichten der Planungsorgane als zulässige Begründung für eine Revision berücksichtigt werden (vgl. Waldmann/Hänni, a.a.O. Art. 21 N 11 und 16). Im vorliegenden Fall fehlen im Planungsbericht auch diesbezüglich die Aussagen.

5/5

Wie bereits erwähnt, dienen Zonenplanänderung und Änderung des Gestaltungsplans einzig der Landsicherung. Solches vermag jedoch zweifellos in raumplanerischer Hinsicht keine veränderten Verhältnisse zu begründen.

Departement für Bau und Umwelt



Dr. Jakob Stark



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen ab Publikation im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Sie ist unterzeichnet und im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, und es sind Beweismittel aufzuführen.

Expediert: **2. April 2014**