

Frauenfeld, 07. April 2014

Entscheid Nr. 20

0011/2013/DBU/ARE

Politische Gemeinde Bettwiesen - Zonenplanänderung 2013 - Änderung Richtplan Siedlung 2013

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Bettwiesen am 09. September 2013 beschlossene Zonenplanänderung 2013 und Änderung Richtplan Siedlung 2013 werden genehmigt.
2. Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide bezüglich Zonenplanänderung der Teilparzellen Nrn. 2134 und 2306 keine Korrekturen zur Folge haben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Bettwiesen, Hauptstrasse 46, 9553 Bettwiesen, unter Beilage von drei Exemplaren der Zonenplanänderung 2013 und Änderung Richtplan Siedlung 2013, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Kantonale Steuerverwaltung
 - Grundbuchamt Affeltrangen, 9555 Tobel
 - Landwirtschaftsamt
 - Amt für Umwelt
 - Rechtsdienst DBU
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Exemplaren der Zonenplanänderung 2013 und Änderung Richtplan Siedlung 2013, je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 19. Dezember 2012 ersuchte der Gemeinderat Bettwiesen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Die Zonenplanänderung umfasste eine Erweiterung der Wohnzone im Gemeindegebiet Bettwiesen um ca. 1.4 ha. Anlässlich der Besprechung vom 10. April 2013 hat das Amt für Raumentwicklung darauf hingewiesen, dass der Bedarf von zusätzlichem Bauland in dieser Dimension nicht ausgewiesen ist. Zudem wurde bemängelt, dass die Zonenplanänderung im vereinfachten Verfahren beschlossen worden ist. Die Gemeinde wurde aufgefordert, die Planung diesbezüglich anzupassen.

Inzwischen hat der Gemeinderat Bettwiesen die Planung überarbeitet und ersucht mit Schreiben vom 13. September 2013 erneut um Genehmigung der Zonenplanänderung 2013 und Änderung Richtplan Siedlung 2013. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt ist gegen die Vorlage ein Rekurs hängig, welcher das Departement in einem separaten Entscheid behandelt. Das Genehmigungs- und Rekursverfahren ist zeitlich und sachlich zu koordinieren.

Die zur Genehmigung eingereichte Zonenplanänderung umfasst eine ca. 0.28 ha grosse Teilfläche der Parzelle Nr. 2306 im Gebiet Bilche, am nördlichen Rand von Bettwiesen sowie eine 0.57 ha grosse Teilfläche auf den im Zentrum gelegenen Parzellen Nrn. 2134 und 2135 im Gebiet Buechewald. Die Flächen sollen von der Landwirtschaftszone in eine Bauzone eingezont werden. In den Plänen ist die neue Zonenbezeichnung lediglich mit dem Begriff „Wohnzone“ bezeichnet. Gemäss beiliegendem Planungsbericht ist offensichtlich die zweigeschossige Wohnzone W2 gemeint. Die Parzelle Nr. 2306 befindet sich nicht im kommunalen Richtplangebiet, weshalb zur Einhaltung der ausgeglichenen Flächenbilanz gemäss Ziffer 2.2 des Kantonalen Richtplans auf Teilen der Parzelle Nrn. 2144 und 2532 eine äquivalente Fläche aus dem Richtplan entlassen wird.

Die Zonenplanänderung im Gebiet Bilche wird damit begründet, dass neben den mit DBU Entscheid Nr. 43 vom 30.05.2008 eingezonten Parzellen Nrn. 2540 und 2594 eine weitere Bautiefe bebaut werden soll. Im Gebiet Buechewald ist auf den Teilparzellen Nrn. 2134 und 2135 ein Bauprojekt geplant, welches das Zentrum stärken soll. Im Gebiet Buechewald befindet sich das einzige Richtplangebiet der Gemeinde Bettwiesen. Die Teilflächen der Parzellen 2144 und 2532, die aus dem Richtplan entfernt werden sollen, befinden sich im mittleren Bereich des Richtplangebietes. Dem Planungsbericht zufolge handelt es sich um denjenigen Teil des Richtplangebietes, welcher erst in der letzten Etappe erschlossen würde und für eine Überbauung nur bedingt geeignet ist.

Laut Dienststelle für Statistik hat die Wohnbevölkerung in Bettwiesen zwischen den Jahren 2000 bis 2013 um etwa 130 Einwohner zugenommen, was einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von rund 10 Einwohnern entspricht. Seit dem Jahr 2003 wurden dem Planungsbericht zufolge 4.44 ha wohnrelevante Bauzonen (davon 3.67 ha in der Wohnzone W2) überbaut. Die wohnrelevanten Reserven betragen derzeit insgesamt noch 3.16 ha, davon 1.72 ha in der Wohnzone W2 und 1.44 ha in der Wohn- und Gewerbezone WG2. Mit der vorliegenden Zonenplanänderung werden die wohnrelevanten Reserven rund 4 ha betragen.

Die Reduktion der neuen Bauzonenfläche gegenüber der ersten Eingabe ist nun auf eine zurückhaltende bauliche Entwicklung ausgerichtet. Zudem wird wie erwähnt der Flächenausgleich erbracht. Dennoch sollten in einer künftigen Ortsplanungsrevision Mög-

3/3

lichkeiten der Innenentwicklung thematisiert werden. Des Weiteren ist anzumerken, dass eine wesentliche Voraussetzung bei Neueinzonungen der Aspekt der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (öV) ist. Im Planungsbericht wird diese Thematik nicht abgehandelt. Im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision wird die Anbindung bzw. die Gütequalität der ÖV-Anbindung bei Einzonungen ein nicht zu unterschätzendes Beurteilungskriterium sein.

Anlässlich der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurden keine entgegenstehenden überwiegenden Interessen geltend gemacht. Die Zonenplanänderung und Änderung Richtplan Siedlung 2013 entsprechen somit den Anforderungen von § 5 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und können genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt



Dr. Jakob Stark



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: – 7. April 2014