

Frauenfeld, 29. April 2014

Entscheid Nr. 32

0006/0086/2014/DBU/ARE

**Politische Gemeinde Münchwilen
Zonenplanänderung Rütistrasse
Richtplanänderung Rütistrasse**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Münchwilen am 22. Januar 2013 beschlossene Zonenplanänderung Rütistrasse wird genehmigt.
2. Die vom Gemeinderat Münchwilen am 25. April 2014 beschlossene Richtplanänderung Rütistrasse wird genehmigt.
3. Die Genehmigungen stehen unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen zur Folge haben.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Münchwilen, Im Zentrum 4, Postfach 185, 9542 Münchwilen, unter Beilage von je einem Exemplar der Zonenplan- und der Richtplanänderung Rütistrasse, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Grundbuchamt Münchwilen, Murgtalstrasse 20, 9542 Münchwilen TG
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Öffentlicher Verkehr/Tourismus
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Steuerverwaltung des Kantons Thurgau
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von je zwei Exemplaren der Zonenplan- und der Richtplanänderung Rütistrasse, je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

**Erwägungen:**

Am 22. Januar 2013 hat der Gemeinderat Münchwilen die Zonenplanänderung Rütistrasse als geringfügige Änderung des Zonenplans beschlossen. Anlässlich des Rekursaugenscheins vom 3. März 2014 wurde der kommunale Richtplan unter Ziffer S 1.1.2 auf die zur Genehmigung vorliegende Zonenplanänderung angepasst. Die Bekanntmachung erfolgte vom 21. März bis am 9. April 2014.

Mit Schreiben vom 14. April 2014 und vom 18. Dezember 2013 ersucht die Politische Gemeinde Münchwilen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Zonenplanänderung Rütistrasse vier Rekurse hängig, welche das Departement in einem separaten Entscheid behandelt.

Die zur Genehmigung eingereichte Zonenplanänderung betrifft die Parzellen Nrn. 131, 132 und 133, welche gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Landschaftsschutzzone Ls zugehörig sind.

Das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 131 wird derzeit direkt von der Frauenfelderstrasse, über die Gleise der Frauenfeld-Wil-Bahn (FW-Bahn) erschlossen. Die Zufahrt zum Grundstück ist ein bisher nicht sanierter Bahnübergang. Die FW-Bahn beabsichtigt diesen Übergang aufzuheben. Dadurch würden die Sicherheitsanforderungen gemäss Eisenbahnverordnung umgesetzt. Die Strecke könnte in der Folge aufgrund weniger Konfliktpunkte sicherer und effizienter befahren werden. Die FW-Bahn ist daher seit etlichen Jahren darum bemüht, diesen gefährlichen Übergang aufzuheben und die Parzelle Nr. 131 über eine rückwärtige Strasse zu erschliessen. Dafür müssen die benachbarten Parzellen Nrn. 132 und 133 miteinbezogen werden. Trotz jahrelanger Verhandlungen konnte bis zur letzten Ortsplanungsrevision (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 99 vom 20. Dezember 2012) kein Konsens erzielt werden. Nun liegt eine Variante vor, welcher die betroffenen Grundeigentümer und die Gemeinde zustimmen konnten. Es soll ab der Rütistrasse eine Stichstrasse auf den Parzellen Nrn. 132 und 133 mit Wendehammer erstellt werden. Nebst verschiedenen Grenzkorrekturen ist eine entsprechende Zonenplanänderung vorgesehen. Es sollen 1'142 m² Land von der Landschaftsschutzzone der Wohnzone W2b zugewiesen werden. Gemäss Nachweis des Planungsbüros Strittmatter beträgt die effektive Mehrnutzfläche wegen der Zonenplanänderung 659 m².

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde im Richtplantext zum kommunalen Richtplan festgehalten, dass eine minimale Erweiterung aufgrund der erwähnten Gründe vorgesehen sei. Flächenmässig ist die geplante Einzonung aber 695 m² kleiner als das Richtplangebiet S 1.1.2 (Richtplangebiet S 1.1.2 = 1'837 m², geplante Einzonung = 1'142 m²).

Bei der Ausscheidung von Bauzonen bleibt den örtlichen Behörden ein erheblicher Beurteilungsspielraum. Die Bauzonenausscheidung stellt eine Gestaltungsaufgabe dar, bei der neben den Kriterien von Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) insbesondere auch

die Planungsgrundsätze und darüber hinaus alle räumlich wesentlichen Gesichtspunkte und Interessen zu berücksichtigen sind (vgl. BGE 114 Ia 374).

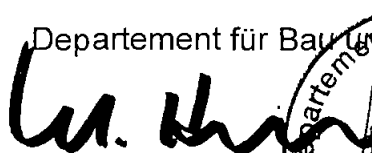
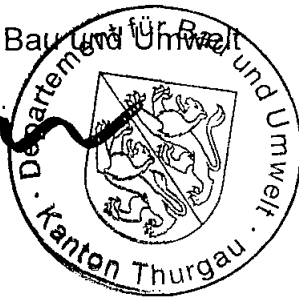
Dem Genehmigungsentscheid betreffend die letzte Ortsplanungsrevision (DBU-Entscheid Nr. 99 vom 20. Dezember 2012) ist zu entnehmen, dass die Baulandreserven in der Gemeinde Münchwilen theoretisch noch weit über den Planungshorizont von 15 Jahren reichen und für weitere Neueinzonungen für längere Zeit wohl kaum ein Bedarf geltend gemacht werden kann. Fraglos hat sich diese Situation bis heute nicht wesentlich geändert. Beachtlich ist nun aber, dass im kommunalen Richtplan die Festsetzung S 1.1.2 "Rütistrasse" mit DBU-Entscheid Nr. 99 vom 20. Dezember 2012 ebenfalls genehmigt wurde. Mit Blick auf diese Richtplanfestsetzung und die Ausführungen der Gemeinde kann festgestellt werden, dass bereits anlässlich der letzten Ortsplanungsrevision vorgesehen war, zur Vereinfachung der rückwärtigen Erschliessung für die Parzelle Nr. 131 eine entsprechende Neueinzonung im betreffenden Gebiet vorzunehmen. Nur weil eine einvernehmliche Lösung für die rückwärtige Erschliessung in der Revisionsphase noch nicht zustande gekommen ist, hat die Gemeinde statt einer Einzonung ein entsprechendes Richtplangebiet im Sinne einer künftigen Erweiterungsmöglichkeit des Siedlungsgebietes zwecks Erleichterung der rückwärtigen Erschliessung geschaffen. Aus dem genehmigten Richtplantext zur Festsetzung S 1.1.2 lässt sich herauslesen, dass die Einzonung erfolgen soll, sobald sich die betroffenen Parteien über die Sanierung des Bahnüberganges mit rückwärtiger Erschliessung geeinigt haben.

Nach Art. 21 Abs. 2 RPG sind die Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben.

In Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen und angesichts des Umstandes, dass es sich um eine geringfügige Zonenplanänderung ohne erhebliche Auswirkungen handelt und diese anlässlich der letzten Ortsplanungsrevision nur deshalb noch nicht erfolgte, weil noch keine Einigung unter den betroffenen Parteien vorlag, muss die strittige Einzonung auch unter dem Blickwinkel von Art. 21 Abs. 2 RPG und § 8 Abs. 3 PBG als zulässig erachtet werden.

4/4

Es ist festzuhalten, dass der Bedarf für zusätzliche Bauzonenfläche nicht hinreichend ausgewiesen ist. Aufgrund der gegebenen Umstände im Zusammenhang mit der rückwärtigen Erschliessung und der Feststellung, dass das Baugebiet in geeigneter Form abgerundet wird, können die Zonenplan- und die Richtplanänderung akzeptiert werden. Unter Berücksichtigung des ausgewiesenen öffentlichen Interesses und der nachvollziehbaren Standortbegründung, kann die gewählte Vorgehensweise akzeptiert werden. Die Zonenplan- und die Richtplanänderung Rütistrasse erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG 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: **29. April 2014**