

Frauenfeld, 30. April 2014

Entscheid Nr. 41

0039/2014/DBU/ARE

Politische Gemeinde Uesslingen-Buch - Teilrevision Zonenplan - Zonenplanänderung Brunewis, Buch

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Uesslingen-Buch am 20. Januar 2014 beschlossene Teilrevision Zonenplan („Zonenplanänderungen Übersicht“ 1 : 5000) wird genehmigt.
2. Die von der Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Uesslingen-Buch am 20. Januar 2014 beschlossene Zonenplanänderung Brunewis, Buch (Teil Parz. Nr. 1159) wird nicht genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Uesslingen-Buch, Schaffhauserstrasse 12, 8524 Uesslingen, unter Beilage von drei Dossiers Teilrevision Zonenplan, je mit Genehmigungsvermerk und Nichtgenehmigungsvermerk (Parz. Nr. 1159) und drei Dossiers Zonenplanänderung Brunewis, Buch, je mit Nichtgenehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Landwirtschaftsamt
 - Steuerverwaltung Kanton Thurgau
 - Amt für Raumentwicklung (3), unter Beilage von zwei Dossiers Teilrevision Zonenplan, je mit Genehmigungsvermerk und Nichtgenehmigungsvermerk (Parz. Nr. 1159) und Zonenplanänderung Brunewis, Buch, je mit Nichtgenehmigungsvermerk, sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 5. Februar 2014 ersucht die Politische Gemeinde Uesslingen-Buch um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt worden sind. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.

Vorbemerkungen

Der Zonenplan der Politischen Gemeinde Uesslingen-Buch stammt aus dem Jahre 2001. Auslöser der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans sind verschiedene Begehren aus der Bevölkerung und dem heimischen Gewerbe. Gemäss Planungsbericht soll indessen eine Gesamtrevision der Ortsplanung erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Das Departement für Bau und Umwelt (DBU) prüft nach § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung wie auch dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens entsprechen. Dabei ist das Planungsermessen der Gemeinde gemäss Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) zu respektieren. Die Teilrevision Zonenplan (inkl. Zonenplanänderung Brunewis Buch) wurde mit Prüfbericht vom 2. Juli 2013 durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. Die Vorbehalte und Hinweise wurden berücksichtigt oder deren Nichtberücksichtigung im Planungsbericht begründet. Insbesondere im Ortsteil Buch wurde den Anregungen aus der Vorprüfung Rechnung getragen, indem unter anderem auf die geplante Weilerzone und eine Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen verzichtet wurde.

Teilrevision Zonenplan

Gemäss Planungsbericht betrug die Bevölkerungszahl zum Zeitpunkt der letzten Ortsplanungsrevision 1'070 Personen. Zehn Jahre später, d.h. am 31.12. 2011 wurden 1'069 Personen gezählt. Diese Zahlen machen deutlich, dass die Bevölkerungsentwicklung als stagnierend bezeichnet werden muss. Dennoch wurden in den letzten zehn Jahren gemäss Planungsbericht ca. 3.7 ha Land überbaut. Die noch unüberbauten, einwohnerrelevanten Bauzonenreserven wurden mit ca. 2.2 ha deklariert.

Für die nächsten 15 Jahre strebt die Gemeinde ein jährliches Wachstum von ca. 0.8 % (ca. 10 Einwohner) an, das heisst bis ins Jahr 2018 soll die Bevölkerung auf 1'225 Einwohner anwachsen. Das angestrebte Wachstum scheint unter Berücksichtigung der Zentrumsnähe zu Frauenfeld und Winterthur angemessen, mit Blick auf die Vergangenheit dennoch ambitiös.

Im Rahmen der Teilrevision des Zonenplans werden fünf Anpassungen an den heutigen Bau- und Nichtbauzonen vorgenommen. Im Ortsteil Uesslingen werden diverse Flächen eingezont, während im Ortsteil Buch hauptsächlich umgezont wird.

Gemäss Planungsbericht soll der Hauptort Uesslingen gezielt gestärkt werden, indem nahe den Dienstleistungsangeboten und dem öffentlichen Verkehr Wohnraum erstellt werden soll, der eine Alternative zum Eigenheim darstellt. In der Gemeinde stehen bisher nur sehr beschränkt Mietwohnungen zur Verfügung. Mit dem angestrebten Angebot

3/5

an Mietwohnungen soll die Attraktivität der Gemeinde auf weitere Bevölkerungsgruppen ausgedehnt werden. Im Ortsteil Buch steht die moderate Erweiterung des Wohnraumb Angebotes für Familien sowie die Erneuerung und die Erhaltung bestehender Bauten im Vordergrund. Insgesamt legt die Gemeinde den Fokus der Entwicklung klar auf den Ortsteil Uesslingen, was aus planerischer Sicht begrüsst wird.

In Uesslingen werden zwei grössere Einzonungen vorgenommen. Konkret wird im Gebiet „Tolenacker“ eine Fläche von 0.37 ha von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2 eingezont und im Gebiet „Uesslingen Dorf“ eine Fläche von 0.66 ha von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone D3. Zudem wird südlich davon eine Fläche von 0.33 ha von der Wohn- und Gewerbezone WG in die Dorfzone D3 umgezont. Die genannten Einzonungen betreffen rechtskräftiges Richtplangebiet.

In Buch wird im Gebiet „Buch Dorf West“ eine nicht mehr für Schulhausbauten und -anlagen benötigte Fläche von 0.61 ha von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone WE umgezont. Weiter wird im Gebiet „Buch Braate“ eine mit einer Scheune bebaute Fläche von 800 m² von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone D3 eingezont.

Gemäss Planungsbericht werden die Bauzonen um 1.07 ha vergrössert. Dem neuen Baugebiet liegt eine Einwohnerkapazität von 1273 Personen resp. 119 % zu Grunde. Die entsprechende Flächenkapazität beträgt rund 111 %. Die gesamte unbebaute Bauzonenfläche wird von rund 2.75 ha auf 3.82 ha (+ 1.07 ha) ausgedehnt. Gemäss Kapitel 2.2 des Kantonalen Richtplans (KRP) ist grundsätzlich eine ausgeglichene Flächenbilanz anzustreben, sofern Landwirtschaftsgebiet dem Siedlungsgebiet zugeteilt werden soll. Sofern vorhanden, ist dabei möglichst landwirtschaftlich oder ökologisch wertvolleres Land dem Landwirtschaftsgebiet zuzuweisen. Mit Ausnahme der letztgenannten, weitgehend überbauten Einzonung „Braate Buch“ (800m²), betreffen sämtliche Einzonungen Richtplangebiete. Gemäss Ziffer 4.2 des Planungsberichts beabsichtigt die Gemeindebehörde im Gebiet „Tolenacker Uesslingen“ das verbleibende Richtplangebiet um 1320 m² zu reduzieren. Die Gemeindebehörde wird eingeladen, dies im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision zu tun, um dem im KRP verankerten Grundsatz der ausgeglichenen Flächenbilanz Rechnung zu tragen.

Nach Art. 15 RPG umfassen die Bauzonen Land, das sich für die Überbauung eignet und innerhalb eines Planungshorizonts von 15 Jahren benötigt wird. Innerhalb dieser Frist, also bis ins Jahr 2028, strebt die Gemeinde wie dargelegt eine Zunahme auf 1'225 Einwohner an. Im Rahmen der vorliegenden Zonenplanrevision wird die Kapazität des Baugebiets auf den theoretischen Wert von 1'273 Einwohnern ausgedehnt. Damit ergibt sich rechnerisch eine Überkapazität von 48 Einwohnern. Wie dem Planungsbericht entnommen werden kann, ist das heutige Baugebiet teilweise nicht verfügbar. Dies liegt unter anderem an der Hortung von Bauland. Gemäss Schreiben vom 12. März

2014 ist es dem Gemeinderat wichtig, dass künftig nur neues Bauland ausgeschieden wird, das zu Überbauungszwecken zur Verfügung steht. Deshalb ist der Gemeinderat in Verhandlungen mit den Grundeigentümern, um entsprechende Kaufrechtsverträge abzuschliessen. Dies ist aus kantonaler Sicht grundsätzlich zu begrüssen. Gleichzeitig gilt es zu bemängeln, dass diese Kaufrechtsverträge nicht bereits zum Zeitpunkt der Einzonung vorliegen, um einer späteren Hortung definitiv vorzubeugen. Im Nachhinein Verträge abzuschliessen zu wollen ist immer mit grossen Unsicherheiten verbunden und wird gestützt auf das revidierte Raumplanungsgesetz inskünftig nicht mehr akzeptiert.

Unter Würdigung sämtlicher Umstände kann die Grösse und Lage der neuen Bauzonen knapp toleriert und genehmigt werden.

Zonenplanänderung Brunewis Buch

Aufgrund einer geplanten Betriebserweiterung sollen auf der Parz. Nr. 1159, am Dorfeingang von Buch, rund 3'700 m² von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Gewerbezone WG2 eingezont werden. Begründet wird die Zonenplanänderung mit der Erstellung einer Maschinenhalle für einen in Buch ansässigen Landmaschinenbetrieb, der in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt ist. Im Rahmen eines Vorprüfungsberichts vom 26. August 2011 hatte das Amt für Raumentwicklung bereits zum Thema Betriebserweiterung Stellung genommen. Damals wurde festgehalten, dass einer Baugebietserweiterung auf Parz. Nr. 1144 und nicht auf der fraglichen Parz. Nr. 1150 zugestimmt werden könnte, zumal Wohnhaus und Werkstatt des betreffenden Betriebes ebenfalls auf Parz. Nr. 1144 in der Dorfzone D3 liegen. Im Vorprüfungsbericht vom 2. Juli 2013 empfahl das Amt für Raumentwicklung erneut, die Zonenplanänderung auf Parz. Nr. 1144, anstelle der geplanten Einzonung auf Parz. Nr. 1159 vorzunehmen und hat eine Nichtgenehmigung für eine Zonenplanänderung auf Parz. Nr. 1159 in Aussicht gestellt.

Die vom Einzonungsbegehren betroffene Parz. Nr. 1159 befindet sich an gut einsehbarer Lage am südlichen Dorfeingang von Buch und bildet mit der nördlich, respektive westlich liegenden Strasse und den bestehenden Obstbäumen, einen gut gestalteten Siedlungsrand und eine einladende Dorfeinfahrt. Bauten und Anlagen, insbesondere eine Maschinenhalle, sind an dieser ortsbaulich sensiblen Lage zu vermeiden. Zu Recht hat die Gemeindebehörde im kommunalen Richtplan an dieser Lage kein Richtplangebiet ausgeschieden. Abgesehen vom aus ortsbaulicher Sicht unsachgerechten Standort, wurde die Gemeindebehörde wiederholt aufgefordert, dem im KRP verankerten Grundsatz der ausgeglichenen Flächenbilanz nachzuleben. Ohne nähere Begründung wird von Seiten der Gemeinde Uesslingen-Buch beantragt, vom Prinzip der ausgeglichenen Flächenbilanz abzusehen. Aus dem Planungsbericht ist nicht ersichtlich, weshalb vorliegend vom Grundsatz der ausgeglichenen Flächenbilanz abgesehen werden soll, zumal die Politische Gemeinde Uesslingen-Buch über genügend Richtplanflächen

5/5

für den geforderten Flächenausgleich verfügt. Weiter ist zu beanstanden, dass die Fläche einer Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen wurde. Trotz Gestaltungsplanpflicht kommen so die im Baureglement verankerten besonderen Gestaltungsvorschriften der angrenzenden Dorfzone D3 nicht zum Tragen. Indessen soll an dieser Lage kein neuer Wohnraum geschaffen werden, was sowohl mit der Wohn- und Gewerbezone als auch mit einer möglichen Dorfzone nicht verhindert werden könnte. Der blosser Hinweis auf den Verzicht einer reinen Gewerbezone mangels entsprechender Bestimmungen im Baureglement vermag nicht zu überzeugen.

Im Übrigen haben auch die in die Vernehmlassung miteinbezogenen Fachstellen grosse Vorbehalte gegen die Zonenplanänderung angemeldet. So bemängelt das Landwirtschaftsamt den Kulturlandverlust und weist auf die Verschlechterung der Bewirtschaftungsstruktur hin. Auch die Fachstellen Natur und Landschaft als auch die Abteilung Übergeordnete Planung des Amtes für Raumentwicklung kritisieren den fehlenden Flächenausgleich und die ungenügende Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild.

Die Zonenplanänderung Brunewis, Buch erfüllt die Anforderungen von Art. 3 RPG nicht. Gestützt auf § 5 Abs. 3 PBG wird die Zonenplanänderung nicht genehmigt.

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 die Beweismittel aufzuführen.

Expediert: **30. April 2014**