

Frauenfeld, 29. April 2014

Entscheid Nr. 35

0048/2014/DBU/ARE

Politische Gemeinde Münchwilen Zonenplanänderung Waltschacker - Fabrikweise Baulinienplan Waltschacker - Fabrikweise

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Münchwilen am 16. Dezember 2013 beschlossene Zonenplanänderung Waltschacker - Fabrikweise wird genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat Münchwilen am 16. Dezember 2013 beschlossene Baulinienplan Waltschacker - Fabrikweise wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Münchwilen, Im Zentrum 4, Postfach 185, 9542 Münchwilen, unter Beilage von zwei Exemplaren der Zonenplanänderung Waltschacker - Fabrikweise und drei Exemplaren des Baulinienplans Waltschacker - Fabrikweise, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Grundbuchamt Münchwilen, Murgtalstrasse 20, 9542 Münchwilen TG
 - Amt für Umwelt
 - Steuerverwaltung des Kantons Thurgau
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Exemplaren der Zonenplanänderung Waltschacker - Fabrikweise und einem Exemplar des Baulinienplans Waltschacker - Fabrikweise, je mit Genehmigungsvermerk, sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Am 16. Dezember 2013 hat der Gemeinderat Münchwilen die Zonenplanänderung Waltschacker - Fabrikweise als geringfügige Änderung des Zonenplans und den Baulinienplan Waltschacker - Fabrikweise beschlossen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.



Anlass dieser Zonenplanänderung mit dem dazugehörenden Baulinienplan ist die Hochwasserproblematik des Schelmenmoosbaches am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils St. Margarethen.

Aufgrund einer Gefahrenanalyse durch ein Ingenieurbüro wurde eine Bachöffnung südlich der Bauzone, zur Einmündung in den Trungerbach, als sinnvoll erachtet. Durch diese Massnahme könne das bestehende Siedlungsgebiet vor Hochwasser optimal geschützt werden. Der neue Bachverlauf orientiert sich an der bestehenden Topografie und an den bestehenden Parzellengrenzen. Dadurch werde eine neue, klare Siedlungsabgrenzung definiert. Im kommunalen Richtplan, welcher mit DBU-Entscheid Nr. 99 am 20. Dezember 2012 genehmigt worden ist, ist dieses Bachkonzept in die Siedlungsplanung bereits aufgenommen worden. Das Amt für Umwelt ist schon früh in die Planung miteinbezogen worden.

Die zur Genehmigung eingereichte **Zonenplanänderung** betrifft die Parzellen Nrn. 3'046, 3'196, 3'199, 3'200, 3'402 und 3'478, welche gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Landwirtschafts- und der Landschaftsschutzzone zugehörig sind. Der Baulinienplan betrifft zusätzlich noch die Parzellen Nrn. 3'238 und 3'317.

Das Planungsgebiet westlich des geänderten Verlaufes des Schelmenmoosbaches wird teils der Industriezone und entlang dem Schelmenmoosbach der Freihaltezone zugewiesen. Auf der Parzelle Nr. 3'402 wird der schmale Streifen entlang der Parzellengrenze von der Landwirtschaftszone der Gewerbezone zugewiesen.

Die Vergrösserung der Bauzone beträgt insgesamt ca. 6'270 m², davon werden 2'374 m² der Freihaltezone zugewiesen, die übrige Fläche der Industrie- oder Gewerbezone. Dabei bleibt die Einwohnerkapazität unverändert. Die Landwirtschaftszone wird um insgesamt rund 5'300 m² verkleinert. Die bestehende Landschaftsschutzzone wird vollumfänglich in die Freihaltezone umgezont.

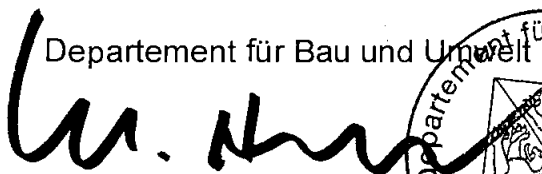
Bereits im kommunalen Richtplan wurde wie bereits erwähnt, der Hochwasserproblematik Rechnung getragen. Bei der Festlegung des Richtplangebietes S 1.6.2 Waltschacker wurde festgehalten, dass einerseits die bestehende Bauzone auf den neuen Bachlauf abzustimmen sei und andererseits auch die freizuhaltenden Bereiche ebenfalls dem Siedlungsgebiet zugewiesen werden sollen. Mit einem Baulinienplan seien in der Folge Bachabstände festzulegen, welche den Grundeigentümern der Parzellen Nrn. 3'317 und 3'238 eine massvolle bauliche Nutzung ihrer Grundstücke und die erforderlichen Flächen für die Bachöffnung auf den Parzellen Nrn. 3'200 und 3'402 sichere. Dies wird nun mit dem ebenfalls zur Genehmigung vorliegenden **Baulinienplan Waltschacker - Fabrikweise** umgesetzt. Dabei wird zwischen einer Baulinie für Anlagen, einer Baulinie für Bauten und einer Baulinie für Bauten und Anlagen unterschieden. Mit der Baulinie für Anlagen wird gemäss Planungsbericht die Erstellung eines Unterhaltsweges oder von Plätzen bis zur Grenze der Freihaltezone ermöglicht. Der erforderliche Unterhaltsweg werde zweckmässigerweise auf der Seite der Bauzone errichtet.

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 1.6.2 "Waltshacker - Fabrikweise" 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 Umsetzung des Hochwasserschutzes eine entsprechende Neueinzonung im betreffenden Gebiet vorzunehmen.

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 Lösung vorlag, muss die strittige Einzonung auch unter dem Blickwinkel von Art. 21 Abs. 2 RPG und § 8 Abs. 3 PBG als zulässig erachtet werden.

Es ist festzuhalten, dass der Bedarf für zusätzliche Bauzonenfläche nicht hinreichend ausgewiesen ist. Aufgrund der gegebenen Umstände im Zusammenhang mit der Umsetzung des Hochwasserschutzes und der Feststellung, dass das Baugebiet in geeigneter Form abgerundet wird, können die Zonenplanänderung und der Baulinienplan akzeptiert werden. Die Zonenplanänderung Waltshacker - Fabrikweise und der gleichnamige Baulinienplan 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