

Frauenfeld, 31. Mai 2017

Entscheid Nr. 22

0089/2016/DBU/ARE

Politische Gemeinde Münsterlingen

Ortsplanungsrevision 2016

- Richtplan
- Zonenplan
- Baureglement
- Schutzplan

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Münsterlingen am 19. November 2014 und 12. August 2015 beschlossene Richtplan wird genehmigt.
2. Der von der Gemeindeversammlung am 28. Februar 2016 beschlossene Zonenplan wird mit Ausnahme der Zonenplanänderungen Nrn. 8 (Parzelle Nr. 1485), 21 (Parzelle Nr. 1036), 24 (Parzelle Nr. 1189) und 35 (Parzelle Nr. 1412) genehmigt.
3. Das von der Gemeindeversammlung am 28. Februar 2016 beschlossene Baureglement inklusive der vom Gemeinderat am 15. Dezember 2016 beschlossenen geringfügigen Änderungen wird genehmigt.
4. Der vom Gemeinderat Münsterlingen am 19. November 2014 und 12. August 2015 beschlossene Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte wird genehmigt.
5. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Münsterlingen, Postfach 116, Klosterstrasse 4, 8596 Münsterlingen unter Beilage von drei Dossiers Ortsplanungsrevision 2016 (Richtplan, Zonenplan, Baureglement, Schutzplan), je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken (chargé)
 - Grundbuchamt Kreuzlingen, Hauptstrasse 74, 8280 Kreuzlingen
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern, unter Beilage von einem Exemplar des Zonenplans, des Änderungsplans und des Planungsberichts
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Öffentlicher Verkehr/Tourismus

2/14

- Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
- Forstamt
- Hochbauamt
- Landwirtschaftsamt
- Tiefbauamt
- Steuerverwaltung (Beilage: Tabelle Flächenänderungen Zonenplan)
- NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
- Amt für Raumentwicklung (3) unter Beilage von zwei Dossiers Ortsplanungsrevision 2016 (Richtplan, Zonenplan, Baureglement, Schutzplan), je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 8. April 2016 ersucht der Gemeinderat Münsterlingen um Genehmigung der revidierten Ortsplanung. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hat das Amt für Raumentwicklung verschiedene Unterlagen, wie beispielsweise die genauen Flächenangaben zu den einzelnen Zonenplanänderungen nachgefordert und dankenswerterweise zugesandt bekommen. Im Rahmen der kantonalen Vernehmlassung hat der Rechtsdienst des Departements für Bau und Umwelt darauf hingewiesen, dass für verschiedene Bestimmungen des am 28. Februar 2016 beschlossenen Baureglements keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden könne. An einer gemeinsamen Sitzung zwischen Vertretern der Politischen Gemeinde Münsterlingen und dem Departement für Bau und Umwelt wurden die nicht genehmigungsfähigen Artikel besprochen. In der Folge entschied sich der Gemeinderat, die entsprechenden Bestimmungen zu überarbeiten und beschloss am 15. Dezember 2016 geringfügige Änderungen des Baureglements. Mit Schreiben vom 1. März 2017 wurde die Änderung des Baureglements zur Genehmigung eingereicht.

Die Vorlagen zur Ortsplanungsrevision wurden mit Bericht vom 24. Januar 2014 vorgeprüft. In Anhang 4 des Planungsberichts wird die Reaktion auf die Vorprüfung zusammengefasst, was aus kantonalen Sicht sehr begrüsst wird. Über die eingegangenen Re-kurse entscheidet das Departement für Bau und Umwelt in einem separaten Verfahren.

Vorbemerkungen

Auf den 1. Januar 1994 haben sich die ehemaligen Ortsgemeinden Landschlacht und Scherzingen zur Politischen Gemeinde Münsterlingen zusammengeschlossen. In der Folge wollte der Gemeinderat eine einheitliche Ortsplanung erarbeiten. Mit der Ablehnung des neuen Zonenplans und des neuen Baureglements an der Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2010 wurde diese Absicht jedoch zunichte gemacht. Stattdessen wurden die teilrevidierten Zonenpläne der beiden ehemaligen Ortsgemeinden (RRB Nr. 298 vom 21. Februar 1984 und RRB Nr. 880 vom 10. Juni 1986) redaktionell zusammengeführt und gleichzeitig kleine Korrekturen und Anpassungen vorge-

nommen. Diese Anpassungen wurden an der Gemeindeversammlung vom 31. Mai 2011 beschlossen und mit DBU-Entscheid Nr. 69 vom 19. Oktober 2011 genehmigt. Die teilrevidierten Planungsinstrumente Zonenplan und Baureglement waren aber nur als Übergangsinstrumente bis zur Rechtskraft einer neuen Ortsplanung vorgesehen.

Eine gesamtheitliche Überarbeitung der Ortsplanung ist daher durchaus angezeigt. Insbesondere auch, weil sich seit den letzten Ortsplanungsrevisionen der ehemaligen Ortsgemeinden die Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) in verschiedener Hinsicht geändert haben. Unter anderem wurde der Kantonale Richtplan überarbeitet, ein neues Planungs- und Baugesetz erlassen, sowie das Raumplanungsgesetz per 1. Mai 2014 revidiert.

Das Departement für Bau und Umwelt (DBU) prüft nach § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens generell, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung entsprechen. Dabei ist das Planungsermessen der Gemeinde gemäss Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) zu respektieren.

Bezüglich der Einhaltung der übergeordneten Planung ist anzumerken, dass der Bundesrat am 1. Mai 2014 das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) in Kraft gesetzt hat. Die neuen Bestimmungen verlangen von den Kantonen, dass sie ihre Richtpläne innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der Änderung an die Anforderungen der Artikel 8 und 8a Abs. 1 RPG anpassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen im Kanton insgesamt nicht vergrössert werden (Art. 38a Abs. 2 RPG).

Grösse der Bauzonen und des Siedlungsgebietes

Eine der wichtigsten Aufgaben jeder Ortsplanung ist eine sachgerechte Dimensionierung und Begrenzung des Siedlungs- und Baugebietes sowie der einzelnen Bauzonen. Diese Aufgabe ergibt sich aus dem zentralen Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens (Art. 1 RPG).

Bei der Dimensionierung und der Wahl der Bauzonentypen spielt neben Faktoren wie beispielsweise den Gemeindezielen bezüglich Bevölkerungsentwicklung insbesondere die Raumtypenzugehörigkeit eine wichtige Rolle. Gemäss dem aktuellen Richtplanentwurf (Stand: Mai 2016) ist der Ortsteil Scherzingen dem Dichtetyp „Kompakter Siedlungsraum: Regionale Zentren“ und der Ortsteil Landschlacht dem Dichtetyp „Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden“ zugewiesen.

Der Grossteil des kantonalen Bevölkerungswachstums soll gemäss Richtplanentwurf im Raumtyp „Urbaner Raum“ aufgefangen werden (Orientierungswert 65% des gesamten Wachstums). Doch auch im Raumtyp Kompakter Siedlungsraum soll ein Bevölkerungswachstum möglich sein (Orientierungswert 25% des gesamten Wachstums). Bis 2030 wird im Kompakten Siedlungsraum ein durchschnittliches jährliches Bevölkerungswachstum von 0.8 % erwartet.

Das erwartete Bevölkerungswachstum und die prognostizierte Entwicklung der Beschäftigtenzahl bilden die wesentliche Grundlage zur sachgerechten Dimensionierung des Siedlungs- und Baugebietes. Um das erwartete Bevölkerungswachstum auffangen zu können, ist die Bereitstellung genügend grosser Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen) wichtigste Voraussetzung.

Für die Gemeinde Münsterlingen wird nach den Vorgaben des KRP-Entwurfs im Jahr 2030 in den WMZ-Zonen mit rund 3'720 Raumnutzern gerechnet. Die Kapazität der rechtskräftig ausgeschiedenen WMZ-Zonen liegt bei rund 3'860, was zu einer Auslastung der WMZ-Zonen von 96 % führt. Da Ein- aber auch Umzonungen in WMZ-Zonen gemäss den Vorgaben des KRP-Entwurfs grundsätzlich erst ab einer Auslastung von 100 % möglich sind, kann die Gemeinde Münsterlingen derzeit keinen Bedarf für zusätzliche WMZ-Zonen ausweisen. Das Ausscheiden neuer WMZ-Zonen ohne ausgewiesenen Bedarf ist somit nur möglich bei flächengleichem Abtausch (vgl. Richtplanentwurf, Festsetzung 1.1 C) oder bei strategisch zweckmässig gelegenen, weitgehend überbauten Bauzonen (vgl. Richtplanentwurf, Festsetzung 1.4 A).

Bis zur Genehmigung des neuen Kantonalen Richtplans durch den Bundesrat darf die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen im Kanton insgesamt nicht vergrössert werden (Art. 38a Abs. 2 RPG). Dementsprechend darf die Gesamtfläche der Bauzonen mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision nicht vergrössert werden.

Die Gesamtfläche der Bauzonen (ohne Verkehrsflächen innerhalb Bauzonen) beträgt gemäss aktualisiertem Planungsbericht vom 21. Juli 2016 für den rechtskräftigen Zonenplan 123.13 ha. Im neuen Zonenplan beträgt die Gesamtfläche der Bauzonen total 124.44 ha. Damit wäre eine Genehmigung des Zonenplanes vor Inkrafttreten des teilrevidierten KRP aufgrund des Einzonungsmoratoriums rein rechnerisch nicht möglich. Die Gemeinde argumentiert jedoch, man könne nicht von einer Vergrösserung der Bauzonenfläche sprechen, weil neu Gebiete als Freihaltezonen (gemäss § 10 PBV Teil der Bauzonen) ausgeschieden werden, welche bisher einem Freihaltebereich des Nichtbaugebietes zugewiesen waren. Trotz Zuordnung zu den Bauzonen könne man Freihaltezonen darum für den Flächennachweis nicht als Bauzonen zählen.

Dieses Argument ist grundsätzlich nachvollziehbar, trotzdem zählen Freihaltezonen gemäss kantonalem Zonenkatalog eindeutig zu den Bauzonen und können darum nicht aus der Flächenbilanz ausgeschlossen werden. Jedoch können einzelne Flächen, welche gemäss bisher rechtskräftigem Zonenplan den Landwirtschaftszonen mit überlagertem Freihaltebereiche Lw (Fh) zugeordnet sind (Nichtbauzone), als Freihaltezonen im Sinne von Bauzonen klassiert werden, da diese Flächen gemäss rechtskräftigem Zonenplan komplett von Bauzonen umschlossen sind oder direkt an Bauzonen angrenzenden Gebieten liegen (Bereich entlang des Seebachs innerhalb des Siedlungsgebietes von Landschlacht, Parzellen zwischen Weiherstrasse und Wohnzone in Scherzingen total 1.64 ha).

Für diese Beurteilung aus kantonomer Sicht ist Folgendes wesentlich: Für die Festlegung des Siedlungsgebietes im KRP-Entwurf wurden die Freihaltezonen kantonsweit analy-

siert. Es konnte festgestellt werden, dass in einer Reihe älterer Zonenpläne aus den 1980er Jahren Freihaltezonen als Nichtbauzonen ausgeschieden wurden. Das erste kantonale Baugesetz von 1979 führte die Freihaltezonen unter *b. Schutzgebiete* in § 23 (nach *a. Baugebiet*) auf, woraus nicht ganz eindeutig, aber doch eher geschlossen werden kann, dass es sich nicht um Bauzonen handelte. Das Nachfolgegesetz, das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) von 1996 definiert in § 13 Freihaltezonen klar als Bauzonen. Das seit Januar 2013 in Kraft stehende revidierte PBG (resp. die PBV in § 10) führt dies weiter. Folgerichtig figurieren in den Zonenplänen seit Mitte der 1990er Jahre die Freihaltezonen im Allgemeinen unter den Bauzonen. In einigen Ortsplanungen wird unterschieden zwischen einem Zonentyp „Freihaltezone Siedlung“ im Sinne des PBG und einem Typ „Freihaltezone Landschaft“. Letzterer ist als Nichtbauzone klar erkennbar keine Freihaltezone im Sinne des PBG. Für die Festlegung des Siedlungsgebietes im Rahmen der laufenden KRP-Teilrevision schien es angezeigt, „alte“ Freihaltezonen, welche nach PBG unzweifelhaft als Bauzonen aufzufassen sind, bereits als Siedlungsgebiet festzusetzen. Dies betrifft in Münsterlingen Gebiete mit einer Gesamtfläche von 1.64 ha.

Zählt man diese Flächen zur Gesamtfläche der Bauzonen im rechtskräftigen Zonenplan, resultiert eine Fläche von 124.77 ha (123.13 ha + 1.64 ha). Die Fläche der Bauzonen (inkl. Freihaltezonen) beträgt im zur Genehmigung eingereichten Zonenplan 124.44 ha. Wie nachfolgend im Kapitel Zonenplan dargelegt, können die Zonenplanänderungen Nrn. 8, 24 und 35 nicht genehmigt werden. Dies hat auf die Gesamtgrösse der neu genehmigten Bauzonen folgende Auswirkungen. Nichtgenehmigung Auszonung Nr. 8: +0.51 ha, Nichtgenehmigung Einzonung Nr. 24: -0.37 ha, Nichtgenehmigung Einzonung Nr. 35: -0.06 ha. Zudem können die von den Auszonungen Nrn. 19 und 20 betroffenen, überbauten Flächen von 0.2 ha nicht als Reduktion angerechnet werden (+0.2 ha). Die Grösse der genehmigten Bauzonen beträgt somit $(124.44 + 0.51 - 0.37 - 0.06 + 0.2)$ 124.72 ha, womit die Gesamtfläche der Bauzonen um 0.05 ha verkleinert wird.

Gemäss Raumkonzept des KRP-Entwurfs wurde das gesamte Gemeindegebiet von Münsterlingen ursprünglich dem Dichtetyp „Kompakter Siedlungsraum: Regionale Zentren“ zugewiesen. Mit Schreiben vom 2. Juni 2015 stellte die Gemeinde Münsterlingen den Antrag, den Gemeindeteil Landschlacht dem Dichtetyp „Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden“ zuzuweisen. Dies hat zur Folge, dass die Richtplangebiete für WMZ-Zonen nicht mehr reduziert werden müssen. Das Amt für Raumentwicklung hat den Umklassierungsantrag gutgeheissen, unter der Voraussetzung, dass die Richtplangebiete für WMZ-Zonen mehrheitlich von Landschlacht nach Scherzingen verschoben werden. Die angesprochene Verlagerung der Richtplangebiete wurde in der vorliegenden Ortsplanungsrevision umgesetzt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Bauzonen und das Siedlungsgebiet gemäss dem zu erwartenden Bevölkerungswachstum und der prognostizierten Entwicklung der Beschäftigtenzahl mit Blick auf Art. 15 RPG richtig dimensioniert sind.

Richtplan

Der Richtplan ist gegliedert in die Teilbereiche Siedlung, Natur und Landschaft, Verkehr und Infrastruktur. Er besteht aus einer Karte 1:5'000 und einem Richtplantext.

Generell ist zu bemerken, dass die verschiedenen Hinweise und Anmerkungen der Vorprüfung bei der Überarbeitung des vorliegenden Richtplans mehrheitlich berücksichtigt wurden.

Wie bereits erwähnt, wurden die Richtplangebiete mit Ausnahme des von Bauzonen umgebenen Gebietes Hinterdorf S 1.02, von Landschlacht nach Scherzingen verschoben. Dies wird aus kantonaler Sicht begrüsst, da damit eine zukünftige Entwicklung vermehrt in Scherzingen mit dem Dichtetyp „Kompakter Siedlungsraum: Regionale Zentren“ stattfinden wird.

Das Amt für Archäologie stellt fest, dass die im Rahmen der Vorprüfung angeregte Aufnahme von drei militärischen Anlagen in den Richtplan berücksichtigt worden ist. Entgegen dem Vorprüfungssexemplar werden diese drei Anlagen aber nicht mehr im Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte geführt. Aus welchen Gründen diese Streichung erfolgte, ist aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht zu erkennen.

Als archäologische Fundstellen von „nationaler Bedeutung“ sind die drei militärischen Anlagen (Im Seebach/Parz. Nr. 1019; A 5720, Seedorf/Gumpisloch/Parz. Nr. 1047; A 5721, Seegarten/Seewiesen/Parz. Nr. 1208; A 5722) im rechtskräftigen Kantonalen Richtplan (Anhang A2, S. 13) aufgeführt.

Im Zonenplan hat die Gemeinde Münsterlingen zum Schutz der archäologischen Fundstellen eine entsprechende überlagernde Zone gemäss Ziffer 1.9 des rechtskräftigen Kantonalen Richtplans ausgeschieden. Aus Sicht des Amtes für Archäologie wäre bei den drei Fundstellen von nationaler Bedeutung eine objektbezogene Unterschutzstellung durch Aufnahme der drei militärischen Anlagen in den kommunalen Schutzplan angebracht. Die Gemeinde wird gebeten, eine solche Aufnahme zu prüfen.

Das kantonale Tiefbauamt weist darauf hin, dass verschiedene Massnahmen anders formuliert werden sollten. Zum Einen sind die Massnahmen gemäss Koordinationsblätter V 1.06 und V 1.07 als prüfenswert einzustufen, weshalb der Text der Massnahmen wie folgt zu beginnen ist: „**Prüfung** der Schaffung“.

Zum Anderen ist die Massnahme des Koordinationsblatts Richtplan V 5.02 anzupassen: „Erstellung einer **Über- oder Unterführung bei der Seestrasse** und dem **Kantonsspital innerhalb des Agglomerationsprogrammes Kreuzlingen - Konstanz 2. Generation**.“ Da es sich vorliegend um Vororientierungen respektive ein Zwischenergebnis handelt, können diese Anpassungen im Sinne einer redaktionellen Änderung vorgenommen werden.

Zonenplan

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Nutzungszonen und deren Abgrenzungen erscheinen insgesamt sachgerecht auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt. Auf die verschiedenen Anregungen und Vorbehalte der Vorprüfung wurde grösstenteils angemessen reagiert.

Die im Planungsbericht aufgeführten 33 Zonenplanänderungen betreffen grossmehrheitlich Umzonungen. Flächenmässig fallen dabei die Zuweisungen von den bisher der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesenen Flächen des internationalen Blindenzentrums, der Klinik Münsterlingen und des Kantonsspitals Münsterlingen zu den Klinikzonen (K1, K2 und K3) am meisten ins Gewicht. Speziell zu erwähnen sind zudem die Umzonungen von zwei grösseren Flächen (Zonenplanänderungen Nrn. 15 und 26) von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W 2.0 und die Zuweisung von bisher der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen respektive der Dorf- und Wohnzone zugehörigen Flächen zur Freihaltezone (Zonenplanänderungen Nrn. 9, 12 und 30).

Als Resultat von verschiedenen Umzonungen (Nrn. 7, 9 und 23) werden insgesamt 2.1 ha zusätzliche Arbeitszonen ausgeschieden. Die Umzonungen betreffen weitgehend überbautes Gebiet und werden mit einer Anpassung an die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse begründet. Da keine Einzonung von unüberbauten Flächen in Arbeitszonen stattfinden, wird das Kontingent für Arbeitszonen gemäss Ziffer 1.6 des Richtplanentwurfs nicht belastet.

Neben den Umzonungen werden auch verschiedene, meist kleinere Ein- und Auszonungen vorgenommen. Die Beurteilung der relevanten Ein- und Auszonungen wird anhand der einzelnen Bauzonengruppen Spezialbauzonen, öffentliche Zonen und WMZ-Zonen vorgenommen. Bei den Einzonungen, welche Fruchtfolgeflächen (FFF) betreffen, wird die Einhaltung der Anforderungen von Art. 30 RPV im Planungsbericht dargelegt.

Spezialbauzonen

Circa 2.3 ha werden neu einer Spezialbauzone zugewiesen (Zonenplanänderungen Nrn. 3, 5, 6, 9, 21, 32). Der Bedarf für Erweiterungsflächen beim Spital (Nr. 9), der Klinik (Nr. 6) sowie beim Fussballplatz (Nr. 3) wird im Planungsbericht hinreichend begründet. Auch gegen die Ausscheidung der Freihaltezonen (Nrn. 5, 32) ist nichts einzuwenden. Die Zonenplanänderung Nr. 3 betrifft Fruchtfolgeflächen. Gemäss Planungsbericht wird die Erweiterung der Sport- und Freizeitzone benötigt, um für den gesamten bestehenden Fussballplatz die rechtliche Grundlage sicherzustellen. Bislang war ein knapp 20 Meter breiter Streifen des Platzes ausserhalb der Bauzonen gelegen. Mit Blick auf Art. 30 RPV hält die Gemeinde fest, dass der Fussballplatz ein grosses regionales Bedürfnis abdecke und insbesondere für die Nachwuchsförderung benötigt werde. Aufgrund der bereits bestehenden Anlagen und der erforderlichen Mindestmasse für einen Fussballplatz können die Ausführungen der Gemeinde nachvollzogen und die Notwendigkeit

der Erweiterung der Sport- und Freizeitzone auch aus kantonaler Sicht bestätigt werden.

Auch die Zonenplanänderung Nr. 9 betrifft Fruchtfolgeflächen. Diese Fläche wird für den Ausbau des Kantonsspitals benötigt. Eine Erweiterung an dieser Stelle ist auch aus kantonaler Sicht notwendig. Das Amt für Denkmalpflege weist bezüglich der Zonenplanänderung Nr. 9 darauf hin, dass die gemäss neuem Baureglement in der Klinikzone 3 maximal mögliche Gebäudehöhe von 17 Metern in Bezug auf die Fernwirkung der Klosterkirche problematisch erscheine. Ein allfälliger Neubau auf dem nördlichen Teil der Parzelle Nr. 1489 ist deshalb vorgängig mit dem Amt für Denkmalpflege anhand eines Modells oder Visualisierungen zu besprechen.

Mit der Zonenplanänderung Nr. 21 soll der bislang der Seeuferschutzzone zugehörige Teil der Parzelle Nr. 1036 neu der Freihaltezone zugewiesen werden. Gegen diese Umzonung hat die Grundeigentümerin Rekurs erhoben. Die im Rahmen des Rekursverfahrens vorgebrachte Begründung der Politischen Gemeinde Münsterlingen zur Umzonung in die Freihaltezone vermag nicht zu überzeugen. Diesbezüglich ist auf den Rekursentscheid zu verweisen. Die Zonenplanänderung Nr. 21 kann deshalb nicht genehmigt werden. Die Zuweisung des nördlichen Teils der Parzelle Nr. 1036 zu einer Bauzone ist hingegen grundsätzlich richtig, da es sich beim betroffenen Bereich um weitgehend überbautes Gebiet handelt. Die Gemeinde wird aufgefordert den nördlichen Teil der Parzelle Nr. 1036 einer sachgerechten Bauzone zuzuweisen. Aufgrund der Zonenzugehörigkeit des umgebenden Gebietes erscheint die Zuweisung zur Wohnzone W 1.4 raumplanerisch zweckmässig.

Als Ausgleich zu den Einzonungen sollen rund 2.0 ha Spezialbauzonen dem Nichtbaugelände zugewiesen werden (Zonenplanänderungen Nrn. 2, 4, 8). Die Zuweisung zum Nichtbaugelände der Flächen 2 und 4 ist aus kantonaler Sicht richtig. Hingegen kann die Zuweisung der Sport- und Freizeitzone mit dem bestehenden Tennisplatz zur Landwirtschaftszone nicht genehmigt werden. Gemäss Planungsbericht sei eine Sport- und Freizeitnutzung an diesem schlecht erschlossenen Standort längerfristig unerwünscht. Zum heutigen Zeitpunkt wird der Tennisplatz jedoch rege genutzt, was ein Blick auf die Homepage des Tennis Clubs Münsterlingen zeigt; Rund 100 Mitglieder sind auf den beiden Sandplätzen aktiv, teilweise sogar in Meisterschaftsspielen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Anlagen und das Clubgebäude auch in Zukunft für den Sport genutzt werden. Zudem steht auf der zur Auszonung vorgesehenen Fläche das Garderobengebäude der Badi Landschlacht.

Der Wunsch, die Sport- und Freizeitnutzung von diesem schlecht erschlossenen Standort zu verbannen, ist grundsätzlich nachvollziehbar. Auch ist eine Tennisanlage nicht auf einen abgeschiedenen Standort angewiesen. Eine Auszonung von der Sport- und Freizeitzone in die Landwirtschaftszone kann jedoch erst zu jenem Zeitpunkt angehen, an dem die betroffene Fläche tatsächlich nicht mehr für die Sport- und Freizeitnutzung benötigt wird und der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht. Eine Zuweisung zur Landwirtschaftszone bedingt dementsprechend auch den Rückbau der beste-

henden Anlagen. Die Zonenplanänderung Nr. 8 (Auszonung von 0.51 ha von der Sport- und Freizeitzone in die Landwirtschaftszone) kann nicht genehmigt werden.

Öffentliche Zonen

Mit zwei Zonenplanänderungen (Nrn. 7 und 24) sollen Flächen in eine Zone für öffentliche Anlagen eingezont werden. Gemäss Planungsbericht erfolgt mit der Zonenplanänderung Nr. 7 die Zuweisung der Bahnhaltestelle und der Parkplätze zur Zone für öffentliche Anlagen gemäss effektiver Nutzung. Aus kantonaler Sicht ist diese Einzonung nachvollziehbar.

Mit der Zonenplanänderung Nr. 24 sollen 0.37 ha von der Landwirtschaftszone mit überlagerndem Landschaftsschutzbereich in die Zone für öffentliche Anlagen eingezont werden. Beim von der Einzonung betroffenen Gebiet handelt es sich um Fruchtfolgefläche. Zudem liegt die Fläche in einem Gebiet mit Vorrang Landschaft und unmittelbar ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie gemäss Kantonalem Richtplan. Begründet wird die Einzonung mit der Schaffung einer rechtlichen Grundlage für den bestehenden Parkplatz und Spielplatz. Vor Ort würden Parkplätze für das Bojenfeld Landschlacht benötigt, da an dessen Weiterbestand insbesondere nach der Ablehnung der Steganlage grosses Interesse bestehe.

Bereits im Rahmen der Vorprüfung wurde auf die ortsbaulich und landschaftlich heikle Lage der Einzonung verwiesen. Zudem wurde daran erinnert, dass der rechtskräftige kommunale Richtplan zwar ursprünglich vorsah, das Siedlungsgebiet auf Parzelle Nr. 1189 auszudehnen, der Regierungsrat die Genehmigung dafür jedoch mit Beschluss Nr. 880 vom 10. Juni 1986 verweigerte. Mit Blick auf die von der Gemeinde vorgebrachte Begründung ist auf Art. 30 RPV 1bis lit. b RPV zu verweisen, welcher besagt, dass Fruchtfolgeflächen nur eingezont werden dürfen, wenn „...die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.“ Im erläuternden Bericht des Bundesamtes für Raumentwicklung zur RPV-Teilrevision vom 2.4.2015 werden Parkplätze als Negativbeispiele genannt: „...ebenfalls unzulässig wäre es, FFF einer Bauzone zuzuweisen, wenn damit die Errichtung oberirdischer Parkplätze ermöglicht wird.“ Die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen für Parkplätze verletzt Art. 30 RPV 1bis lit. b RPV. Die Zonenplanänderung Nr. 24 kann deshalb nicht genehmigt werden.

Mit vier Zonenplanänderungen sollen Flächen, welche bislang der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen waren, neu einer Nichtbauzone zugewiesen werden. Die Ausführungen im Planungsbericht zu den Zonenplanänderungen Nrn. 6, 9, 19 und 20 sind grundsätzlich nachvollziehbar. Die Zuweisung der bislang der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugehörigen Flächen Nrn. 19 (Schützenhaus und Kugelfang) und 20 (Regenklärbecken) zum Nichtbaugebiet wird damit begründet, dass es sich dabei um unzulässige Minibauzonen handle. Grundsätzlich handelt es sich um Bauten und Anlagen, welche auch im Nichtbaugebiet gestützt auf Art. 24 RPG erstellt werden könnten. Da die Flächen bereits heute teilweise überbaut sind und auch weiterhin überbaut sein werden, kann es jedoch nicht angehen, dass die von der Zuweisung zum

10/14

Nichtbaugelände betroffenen, überbauten Flächen, als Potenzial zur Flächenbilanz angerechnet werden. Die von den Auszonungen Nrn. 19 und 20 betroffenen, überbauten Flächen von circa 0.2 ha (Schützenhaus und Kugelfang) werden deshalb nicht als Reduktion des Siedlungsgebietes gerechnet. Die Zonenplanänderungen Nrn. 19 und 20 und damit die sachgemässe Zuweisung der bisher bestehenden Minibauzonen zum Nichtbaugelände werden aber genehmigt.

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen)

Wie bereits erwähnt, sind aufgrund der Auslastung der WMZ-Zonen von 96 % auch Umzonungen nur möglich, wenn es sich um strategisch zweckmässig gelegene, weitgehend überbaute Bauzonen (vgl. Richtplanentwurf, Festsetzung 1.4 A) handelt. Deshalb ist auch den Umzonungen in WMZ-Zonen besonderes Augenmerk zu verleihen.

Umzonung Nr. 15

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist die 0.5 ha grosse Fläche einer öffentlichen Zone zugewiesen und momentan teilweise mit Schrebergärten belegt. Die Fläche ist vollständig von bebauten WMZ-Flächen umschlossen. Aus diesem Grund kann von einer weitgehend überbauten Bauzone gesprochen werden. Die Unterlagen zum räumlichen Konzept (Anhang 9.4/ 9.5) lassen darauf schliessen, dass die Gemeinde die Fläche für die Siedlungsentwicklung als strategisch zweckmässig einstuft.

Umzonung Nr. 9

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist die 1.3 ha grosse Fläche einer öffentlichen Zone zugewiesen und vollständig überbaut. Es befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb auf dem Areal, welcher weiterhin bestehen soll. Die bestehenden Gebäude der Staatsdomäne werden sehr vielfältig genutzt (Teil Landwirtschaft, Büroräumlichkeiten, Kindertagesstätte, etc.), daher erscheint die Zuweisung zu einer Mischzone zweckmässig. Da die Gemeinde im Rahmen des Projektes „Spitalplanung“ zum Schluss kam, dass es sich beim Gebiet um eine strategisch zweckmässig gelegene Fläche handelt, ist eine Umzonung in eine WMZ auch ohne ausgewiesenen Bedarf möglich.

Umzonung Nr. 23

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist die 0.4 ha grosse Fläche einer Arbeitszone zugewiesen und vollständig überbaut. Die Fläche wird jedoch nicht als Arbeitszone genutzt, die Zuweisung zu einer WMZ-Zone soll der effektiven Nutzung Rechnung tragen.

Umzonung Nr. 26

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist die 0.8 ha grosse unüberbaute Fläche einer öffentlichen Zone zugewiesen. Die Fläche wird momentan landwirtschaftlich genutzt und liegt mitten im Siedlungsgebiet. Östlich an die Fläche grenzt der Fussballplatz, nördlich und westlich grenzen überbaute WMZ-Zonen an das Gebiet. Aufgrund dieser Lageei-

11/14

genschaften kann auch diese Fläche als weitgehend überbaute, strategisch zweckmässig gelegene Fläche angesehen werden.

Umzonung Nr. 27

Der Bereich, welcher aus der ehemaligen Landwirtschaftszone mit überlagerndem Freihaltebereich Lw (Fh) einer WMZ-Zone zugewiesen werden soll, ist sehr schmal und berücksichtigt die Eigentumsgrenzen der angrenzenden Parzellen. Die Fläche von total 0.2 ha kann als weitgehend überbaut eingestuft werden.

Einzonung Nr. 22

Die Fläche von rund 0.01 ha ist momentan Teil des Nichtbaugebietes, kann aber als weitgehend überbaut eingestuft werden. Durch die Einzonung in eine WMZ-Zone soll die Fläche der tatsächlichen Nutzung zugewiesen werden. Die Zuweisung zu einer WMZ-Zone muss nicht kompensiert werden.

Einzonung Nr. 29

Die Einzonung von 0.04 ha Nichtbaugebiet wird durch die Auszonung von 0.06 ha mehr als kompensiert. Aus Sicht der Abt. KP gibt es keine Einwände gegen diese Umlagerung von WMZ-Bauzonen. Laut FFF-Erhebung liegt zwar die Einzonungsfläche praktisch vollständig in Fruchtfolgeflächen, obwohl dies nach Orthofoto 2014 höchstens teilweise der Fall ist, da dort ein Allwetterplatz (o.ä.) steht. Demgegenüber liegt das Auszonungsareal nicht in FFF, was aber wahrscheinlich mit Kartierungsungenauigkeiten begründet werden kann. Denn das Areal ist Teil einer Obstkultur, die ansonsten in FFF liegt. Deshalb kann nicht von einem Verlust an FFF gesprochen werden.

Einzonung Nr. 35

Die unüberbaute Fläche von 0.06 ha liegt im Nichtbaugebiet und soll einer WMZ zugeführt werden. Laut Planungsbericht ist die Fläche bereits erschlossen. Die betroffene Fläche ist jedoch nicht weitgehend überbaut und auch nicht strategisch zweckmässig gelegen. Aus diesem Grund kann keine Ausnahme im Sinne von KRP Festsetzung 1.4A gemacht werden. Das Argument, dass dieser Teil der Parzelle bereits erschlossen sei, kann nicht als Grund für eine Einzonung geltend gemacht werden. Die Zuweisung zur WMZ müsste folglich vollständig kompensiert werden. Da keine Kompensation erfolgt, kann die Zonenplanänderung Nr. 35 nicht genehmigt werden.

Überlagernde Zonen

Bei der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurde die Gefahrenkarte berücksichtigt und mit der Festlegung einer überlagernden Gefahrenzone umgesetzt. Die Methodik der Umsetzung der Gefahrenkarte, inklusive der Evaluation der Konfliktgebiete wurde in der vorliegenden Planung nicht gemäss Merkblatt „Ausscheiden der Gefahrenzonen, Umsetzung Naturgefahren im Kanton Thurgau Präzisierung der Gemeindeaufgaben“ angewendet.



12/14

Dies ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass die Bearbeitung der Thematik vor dem Erscheinen des Merkblattes erfolgte. Mit Blick auf die Ausführungen im Planungsbericht ist festzustellen, dass die Konfliktgebiete im Rahmen einer Sitzung mit Vertretern des Amtes für Umwelt besprochen wurden.

Raumplanerische Massnahmen wurden aufgrund der geringen Gefährdungen und geringer Wassertiefen keine getroffen. Die Gefahrenkarte wurde 1:1, also ohne Anpassung an die Parzellenstruktur, als überlagernde Gefahrenzone ausgeschieden.

Aus kantonaler Sicht wird die neu geschaffene überlagernde Ortsbild- und Umgebungsschutzzone begrüsst. Ein Teil des Areals der psychiatrischen Klinik sowie das Gebiet um das Kloster mit Kirche und Gutsbetrieb wird mit der Ortsbild- und Umgebungsschutzzone überlagert.

Die Überlagerung mit einer Gestaltungsplanpflicht wird in verschiedenen Bereichen angepasst. Im Bereich des Bahnhofs wird die Gestaltungsplanpflicht auf den noch unüberbauten Bereich beschränkt. In drei Gebieten (Chelhof, Seegarten und Seewiesen) wird die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben, da diese in der Zwischenzeit grossmehrheitlich auf der Grundlage von Sondernutzungsplänen (GP Chelhof (DBU-Entscheid Nr. 83 vom 28.11.2001), Arealüberbauungsplan Seegarten (DBU-Entscheid Nr. 1170 vom 4.10.1993), GP Seewiesen (DBU-Entscheid Nr. 571 vom 10.05.1994)) überbaut wurden.

Die Parzellen Nrn. 1161, 1162 und 1692 im Gebiet Martisgarte werden neu mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Gegen diese Überlagerung wurde Rekurs erhoben. Die im ergänzten Planungsbericht und im Rahmen des Rekursverfahrens dargelegten Gründe für die Überlagerung mit einer Gestaltungsplanpflicht sind nachvollziehbar. Diesbezüglich ist auf den Rekursentscheid zu verweisen.

Nichtbauzonen / Schutzzonen

Bisher wurden landschaftlich wertvolle Gebiete im Rahmennutzungsplan der Politischen Gemeinde Münsterlingen mit sogenannt überlagernden Freihaltebereichen und Landschaftsschutzbereichen freigehalten respektive geschützt. Mit der Anpassung an die Bestimmungen des neuen Planungs- und Baugesetzes werden diese beiden überlagernden Bereiche zusammengefasst und in eine Landschaftsschutzzone gemäss § 13 PBV überführt. Mit der Überführung wurde die Ausscheidung der Landschaftsschutzzone überprüft und in verschiedenen Gebieten ergänzt (Chürzifäld, Bodanswart und Seewiese (als Ersatz der vorher bestehenden Seeuferschutzzone)).

In zwei Gebieten wurde auf eine Überführung des überlagernden Freihaltebereichs in die Landschaftsschutzzone verzichtet. Die Freihaltebereiche dienten dazu, ein Zusammenwachsen der Siedlungsgebiete, beziehungsweise eine Erweiterung des Siedlungsgebietes zu verhindern. Diese Zielsetzung wird mit der im Richtplan verankerten Siedlungsbegrenzungslinie beibehalten.



13/14

Baureglement

Das am 28. Februar 2016 beschlossene Baureglement wurde vom Rechtsdienst des Departements für Bau und Umwelt als nicht genehmigungsfähig eingestuft. Aufgrund der fehlenden Genehmigungsfähigkeit überarbeitete die Politische Gemeinde Münsterlingen verschiedene Artikel und reichte die vom Gemeinderat am 15. Dezember 2016 beschlossenen Änderungen des Baureglements ebenfalls zur Genehmigung ein. Der Rechtsdienst hat diese geänderte Version (Baureglement inkl. Änderungen vom 12.12.2016) überprüft und kommt zum Schluss, dass die besprochenen Punkte allesamt berücksichtigt wurden. Das Baureglement inklusive Änderungen vom 12. Dezember 2016 kann genehmigt werden.

Wir weisen darauf hin, dass das Inhaltsverzeichnis, das Verzeichnis der Abkürzungen, die Verweise im Baureglement sowie der Anhang des Baureglements nicht überprüft wurden.

Schutzplan

§ 10 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (TG NHG; RB 450.1) verpflichtet Gemeinden, erhaltenswerte Objekte zu schützen und zu pflegen. Hinweise auf erhaltenswerte Objekte ergeben sich gemäss § 2 des vorgenannten Gesetzes vor allem aus Inventaren und dem Kantonalen Richtplan. Schutz und Pflege erhaltenswerter Objekte sind in erster Linie durch Reglemente oder Nutzungspläne nach Planungs- und Baugesetz zu sichern. In systematischer Hinsicht ist zwischen punktförmigen und flächigen erhaltenswerten Objekten zu unterscheiden.

Dem gesetzlichen Auftrag zur Umsetzung der Vorgabe gemäss § 10 TG NHG für erhaltenswerte flächige Objekte ist die Politische Gemeinde Münsterlingen im Zonenplan mit der Ausscheidung entsprechender Nutzungszonen (Dorf-, Freihalte-, Landschaftsschutz, Seeuferschutz und Naturschutz) nachgekommen.

Zum Schutz der erhaltenswerten punktförmigen oder linearen Objekte (wie Einzelbauten, Hecken oder Bäumen) wird ein Schutzplan Natur- und Kulturobjekte erlassen. Dieser Schutzplan besteht aus einem Situationsplan 1:5'000 sowie Vorschriften (Bestimmungen). Die verschiedenen Anliegen der kantonalen Fachstellen aus der Vorprüfung wurden bereinigt und die nun unter Schutz gestellten Einzelobjekte mit dem Amt für Denkmalpflege und der Abteilung Natur und Landschaft des Amtes für Raumentwicklung abgesprochen.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Haag



14/14

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: **31. MAI 2017**