

Frauenfeld, 21. Dezember 2017

Entscheid Nr. 59

0148/2017/ARE-008

Politische Gemeinde Birwinken

- Baureglement
- Zonenplan

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Das von der Gemeindeversammlung am 22. Mai 2017 beschlossene Baureglement wird genehmigt.
2. Der von der Gemeindeversammlung am 22. Mai 2017 beschlossene Zonenplan wird mit Ausnahme der auf Antrag des Gemeinderats sistierten Einzonungen (Teilflächen der Parzellen Nrn. 642 und 647 (77 m²) in die Dorfzone und Parzelle Nr. 2453 (1609 m²) in die Wohn- und Arbeitszone) mit Sistierungsvermerken genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Birwinken, Lochäckerstrasse 2, 8585 Mattwil unter Beilage von zwei Dossiers Baureglement und Zonenplan, je mit Sistierungs- und Genehmigungsvermerk (A-Post Plus)
 - Planungsbüro Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Forstamt
 - Landwirtschaftsamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung (2) unter Beilage von zwei Dossiers Baureglement und Zonenplan, je mit Sistierungs- und Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 3. Juli 2017 ersucht der Gemeinderat Birwinken um Genehmigung des revidierten Baureglements und Zonenplans. Die Vorlage wurde vom 24. März bis am 12. April 2017 öffentlich aufgelegt. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.

Das Baureglement und der Zonenplan wurden mit Bericht vom 3. Januar 2017 vorgeprüft.

Die letzte Ortsplanungsrevision der Politischen Gemeinde Birwinken wurde mit Entscheidung Nr. 102 am 8. November 2005 durch das Departement für Bau und Umwelt genehmigt. Damals ging es insbesondere darum, die verschiedenen Rahmennutzungsplanungen der ehemaligen Ortsgemeinden nach der erfolgten Gemeindereorganisation zur Politischen Gemeinde Birwinken im Jahr 1995 umfassend zu überarbeiten und zu vereinheitlichen. Die nun vorliegende Anpassung des Baureglements und des Zonenplans sind primär durch das revidierte Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau (PBG, PBV) bedingt. Gemäss § 122 PBG (RB 700) haben die Gemeinden ihre Rahmennutzungspläne bis Ende 2017 an die Bestimmungen des Gesetzes und an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen. Die Gemeindebehörde hat darüber hinaus entschieden, mit der Auflage des neuen Reglements auch den Zonenplan aufzulegen, obwohl es sich vorliegend nicht um eine Gesamtrevision handelt, zumal der kommunale Richtplan nicht Gegenstand der vorliegenden Planung ist.

In materieller Hinsicht bleiben die Zonenabgrenzungen grösstenteils unverändert. Lediglich in Heimenhofen wurde ein allseitig von Bauzonen umgebener Teil der Parzelle Nr. 2453 von 1'609 m² von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Arbeitszone WA2 umgezont. Die Erhaltungszone in Klarsreuti wurde abgesehen von einer minimalen Erweiterung um 77 m² betreffend die Parzellen Nrn. 642 und 647 deckungsgleich neu der Dorfzone D zugewiesen. Zudem wurden drei überlagernde Zonentypen, nämlich die Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OS, die Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP und die Gefahrenzone GF an geeigneten Orten ausgeschieden. Die Zonenbezeichnungen (Legende) wurden angepasst und für die Plangrundlage die aktuellen Daten der amtlichen Vermessung übernommen.

Das Departement für Bau und Umwelt (DBU) prüft nach § 5 Abs. 3 PBG 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.

Auf die Vorbehalte aus der Vorprüfung wurde grossmehrheitlich reagiert und die Vorlagen entsprechend angepasst. Dennoch sind aus kantonaler Sicht zum vorliegenden



Baureglement und Zonenplan einige Anmerkungen anzubringen.

Baureglement

In der Pferdesportzone werden neu Wohnnutzungen für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet. Dies entspricht der Regelung der Arbeitszone Gewerbe.

Es wird der Gemeinde dringend empfohlen, im Sinne einer redaktionellen Ergänzung noch eine Übergangsbestimmung aufzunehmen, die klarstellt, dass in Perimetern von Gestaltungsplänen, die noch nicht dem neuen Recht angepasst sind, weiterhin integral das bisherige Recht weitergilt, bis die Anpassung gemäss § 122 Abs. 1 PBG vorgenommen wurde. Wir verweisen diesbezüglich auf die angepassten Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz, Kap. 4 Sondernutzungspläne, Stand 11.9.2017.

Zonenplan

Aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes, das auf den 1. Mai 2014 in Kraft gesetzt wurde, sind die Kantone derzeit daran, ihre Richtpläne an die revidierte Gesetzesgrundlage anzupassen. 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). Die Gemeinde Birwinken hat deshalb die Sistierung eines kleinen Teils der Ortsplanungsrevision beantragt. Die Einzonungen der Teilflächen der Parzellen Nrn. 642 und 647 (77 m²) in die Dorfzone und die Parzelle Nr. 2453 (1609 m²) in die Wohn- und Arbeitszone sollen nach Ablauf des Moratoriums gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG genehmigt werden. Aus kantonaler Sicht kann diesem Antrag stattgegeben werden. Der Regierungsrat hat mittlerweile den teilrevidierten Richtplan am 4. Juli 2017 beschlossen, vom Grossen Rat wurde er am 6. Dezember 2017 verabschiedet. Die Vorprüfung stützte sich noch auf den damaligen KRP-Entwurf gemäss öffentlicher Bekanntmachung (Stand: Mai 2016). Für die Beurteilung des Gesuchs um Genehmigung wurde die Prüfung anhand des vom Regierungsrat beschlossenen KRP, nachfolgend als KRP 2017 bezeichnet, vorgenommen. Im Vergleich zur Version der öffentlichen Bekanntmachung sind verschiedene Anpassungen vorgenommen worden. Insbesondere wurde neu ein Kontingent für WMZ-Bauzonen geschaffen, welches kleinflächige WMZ-Arrondierungen auch ohne ausgewiesenen Bedarf ermöglichen soll (vgl. Festsetzung 1.4 B).

Im Vergleich zur Vorprüfungsversion soll, wie bereits erwähnt, in Klarsreuti neu eine Grenzbereinigung bei den Parzellen 642 und 647 durchgeführt werden, die zu einer geringfügigen Vergrösserung der künftigen Dorfzone um 77 m² führt. Die Gemeinde kann aufgrund ihrer Auslastung zwar keinen Bedarf geltend machen. Trotzdem ist die Einzonung nach Aufhebung des Moratoriums basierend auf der neuen Festsetzung 1.4 B zur Arrondierung von kleinflächigen WMZ-Bauzonen genehmigungsfähig. Weil sich die Fläche des Siedlungsgebietes dadurch vergrössert, müssen die 77 m² dem kantonalen Kontingent für WMZ-Zonen dannzumal belastet werden.

Die Zuweisung der 1'609 m² Landwirtschaftszone im Ortsteil Heimenhofen zur Wohn-

und Arbeitszone WA2 ist ebenfalls trotz einer Auslastung von unter 100 % nach Aufhebung des Moratoriums möglich. Dies, weil die Fläche relativ klein und vollständig von mehrheitlich überbauten Bauzonen umschlossen ist. In Festsetzung 1.4 B ist unter lit. c) vermerkt, dass Baulücken, die *in der Regel* max. 1000 m² gross sind und mehrheitlich an die Bauzone angrenzen, auch ohne ausgewiesenen Bedarf eingezont werden dürfen. Mit 1'609 m² wird die Fläche von 1000 m² zwar überstiegen. In Anbetracht der vorliegenden Situation (vollständig von weitgehend überbauten Bauzonen umschlossene Fläche) ist die Einzonung trotzdem vertretbar. Eine Beanspruchung des kantonalen Kontingentes für WMZ-Bauzonen ist nicht nötig, da die 1609 m² bereits im Siedlungsgebiet liegen (bestehendes Richtplangebiet für WMZ).

Die Gemeinde hat im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision das Siedlungsgebiet im kommunalen Richtplan an die Vorgaben des KRP 2017 anzupassen (Reduktion der WMZ-Richtplangebiete um 0.7 ha, vgl. Planungsauftrag 1.1 A sowie Anhang A1, KRP). Zudem sind bei der nächsten Ortsplanungsrevision die Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen im kommunalen Richtplan auszuweisen (vgl. Planungsauftrag 1.3 B) und es ist aufzuzeigen, wie die Mindestdichten gemäss Planungsauftrag 1.2 A erreicht werden sollen.

Abschliessend ist festzuhalten, dass die Farbgebung einzelner Zonen im Zonenplan sehr unglücklich ist: Die braun-orange Farbe für die Weilerzonen lässt sich kaum resp. gar nicht von der Farbe für die Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen unterscheiden. Warum die Pferdesportzonen blau eingefärbt wurden, ist schwer verständlich. Normalerweise wird blau zur Kennzeichnung von Arbeits- oder Industriezonen verwendet.

5/5

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurden keine überwiegende entgegenstehende Interessen gegen das Baureglement oder den Zonenplan geltend gemacht. Unter Berücksichtigung der oben genannten Bemerkungen erfüllt die Vorlage die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG. Das Baureglement und der Zonenplan können durch das Departement im Sinne der Erwägungen genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



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: **21. DEZ. 2017**