

Frauenfeld, 20. März 2019

Entscheid Nr. 16

0174/2018/DBU/ARE

Politische Gemeinde Tägerwilen Verschiedene Zonenplanänderungen

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Tägerwilen am 17. November 2014 beschlossene Einzonung eines Teils der Parzelle Nr. 562 von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone wird nicht genehmigt.

Die von der Gemeindeversammlung Tägerwilen am 5. Dezember 2016 beschlossene Zuweisung des obgenannten Teils der Parzelle Nr. 562 in die Landwirtschaftszone wird genehmigt.
2. Die von der Gemeindeversammlung Tägerwilen am 5. Dezember 2017 beschlossene Zonenplanänderung '**Unders Tägermoos**' wird nicht genehmigt.
3. Die vom Gemeinderat Tägerwilen am 12. Februar 2019 beschlossene Zonenplanänderung '**Unders Tägermoos**', **Parzelle Nr. 330** wird genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Tägerwilen, Bahnhofstrasse 3, Postfach 141, 8274 Tägerwilen unter Beilage von zwei Exemplaren der Zonenplanänderungen 'Unders Tägermoos' und 'Unders Tägermoos', Parzelle Nr. 330, je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk (A-Post Plus)
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Landwirtschaftsamt
 - Grundbuchamt Kreuzlingen, Hauptstrasse 74, 8280 Kreuzlingen
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage zwei Exemplaren der Zonenplanänderungen 'Unders Tägermoos' und 'Unders Tägermoos', Parzelle Nr. 330, je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 30. Juli 2018 ersuchte der Gemeinderat Tägerwilen um Genehmigung verschiedener Zonenplanänderungen. Zum einen handelt es sich dabei um Zonenplanänderungen, welche im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision (DBU-Entscheid Nr. 40 vom 17. September 2015) sistiert wurden, zum anderen um die Zonenplanänderung 'Unders Tägermoos', welche im Dezember 2017 von der Gemeindeversammlung beschlossen wurde.

Bezüglich der im Rahmen der Ortsplanungsrevision sistierten Zonenplanänderungen wird nach Absprache mit der Gemeindebehörde Tägerwilen im vorliegenden Entscheid nur über die Zonenplanänderung betreffend Parzelle Nr. 562 entschieden. Über die Zonenplanänderungen Parzellen Nrn. 356 und 510, welche aufgrund des damals geltenden Moratoriums ebenfalls sistiert wurden, wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden. Gleichzeitig wird dann das Departement für Bau und Umwelt auch über den, während der Auflage der Ortsplanungsrevision 2015 erhobenen Rekurs entscheiden.

Die Prüfung des Gesuchs um Genehmigung der Zonenplanänderung 'Unders Tägermoos' hat ergeben, dass dafür keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Im Wissen um die angekündigte Nichtgenehmigung hat der Gemeinderat am 12. Februar eine weitere Zonenplanänderung mit der Bezeichnung "'Unders Tägermoos', Parzelle Nr. 330" beschlossen und diese mit Schreiben vom 15. Februar 2019 ebenfalls zur Genehmigung eingereicht. Diese Zonenplanänderung stellt eine massiv reduzierte Version der erstgenannten Zonenplanänderung 'Unders Tägermoos' dar. Die Zonenplanänderung 'Unders Tägermoos', Parzelle Nr. 330 wurde im vereinfachten Verfahren gemäss § 4 Abs. 2 PBG beschlossen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden.

Zonenplanänderung Parzelle Nr. 562

Mit der Ortsplanungsrevision beabsichtigte die Politische Gemeinde Tägerwilen einen Teil der Parzelle Nr. 562 von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone A1 einzuzonen. Mit der Einzonung sollte zwei ortsansässigen, mit Immissionsproblemen behafteten Gewerbebetrieben ein Umzug ermöglicht werden.

Während dem Genehmigungsverfahren wurden ergänzende Unterlagen bezüglich der Einhaltung von Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG eingefordert. Die eingereichte Vereinbarung zwischen der Politischen Gemeinde Tägerwilen und dem Grundeigentümer vermochte die rechtlichen Anforderungen an eine Sicherstellung der Verfügbarkeit indes nicht vollends zu erfüllen. Aufgrund der fehlenden Sicherstellung beispielsweise mit einem Kaufrechtsvertrag, wurde die Einzonung mit dem Entscheid zur Ortsplanungsrevision (DBU-Entscheid Nr. 40 vom 17. September 2015) sistiert.

Einer der beiden Gewerbebetriebe hat in der Zwischenzeit an einem anderen Standort in der Bauzone einen Neubau erstellt. Da gemäss den Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und den beiden Gewerbebetrieben beide Betriebe auf die Parzelle Nr. 562 hätten aussiedeln müssen, wurde an der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2016 die "Rückzonung" des gemäss Ortsplanungsrevision neu der Arbeitszone A1 zu-

gewiesenen Teils der Parzelle Nr. 562 zur Landwirtschaftszone beschlossen. Aus kantonaler Sicht ist gegen die "Rückzonung" nichts einzuwenden. Mit Genehmigung der Rückzonung wird gleichzeitig die sistierte Einzonung nicht genehmigt. Die ganze Parzelle Nr. 562 verbleibt somit in der Landwirtschaftszone.

Zonenplanänderung 'Unders Tägermoos'

Mit der Zonenplanänderung 'Unders Tägermoos' soll der nördliche, noch nicht der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesene Teil der Parzelle Nr. 330 (583 m²) sowie die beiden Parzellen Nrn. 329 (11'327 m²) und 790 (458 m²) mit einer Gesamtfläche von 12'368 m² von der Landwirtschaftszone Lw in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA eingezont werden. Ein Grossteil der Einzonungsfläche (11'440 m²) liegt im Bereich von anrechenbaren Fruchtfolgeflächen (FFF).

Gemäss dem Planungsbericht vom 14. Juni 2018 hat die Gemeinde die Möglichkeit, die beiden Parzellen Nrn. 329 und 790 zu erwerben. Da die Gemeinde aber nur eingezontes Land kaufen kann, sollen die beiden Grundstücke zusammen mit dem erwähnten Teil der Parzelle Nr. 330 vorab von der Landwirtschaftszone Lw in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA eingezont werden. Die Gemeinde Tägerwilen beabsichtigt im von der Zonenplanänderung betroffenen Gebiet einen neuen Werkhof und einen Entsorgungshof mit Annahmestelle zu realisieren.

Die Gemeinde Tägerwilen vertritt die Auffassung, dass sich die geplante Einzonung mit der bereits vorgezogenen Rückzonung im Gebiet „Liirer“ (Zonenplanänderung Parzelle Nr. 562) kompensieren lässt (Auszonung von der Arbeitszone A1 in die Landwirtschaftszone Lw). Auch diese Fläche sei teilweise im Bereich von FFF gelegen (geeignete, anrechenbare FFF: 8'770 m²; geeignete, nicht anrechenbare FFF: 9680 m²).

Die Rückzonung im Gebiet „Liirer“ (Zonenplanänderung Parzelle Nr. 562) kann gemäss Systematik des neuen Kantonalen Richtplans (KRP) jedoch nicht als Kompensation angerechnet werden. Das im KRP festgesetzte Siedlungsgebiet (vgl. Festsetzung 1.1. A: 11'450 Hektaren) bildet einen langfristigen konzeptionellen Rahmen für die Festlegung der Bauzonen. Ein grosser Teil dieser Gesamtfläche des Siedlungsgebiets (11'216 Hektaren) ist in der Richtplankarte 1:50'000 räumlich verortet. In der Richtplankarte noch nicht verortet sind die Flächen gemäss Festsetzung 1.1 B (Separate Kontingente für Arbeitszonen, öffentliche Zonen, Spezialbauzonen und die Arrondierung von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen). Die Beanspruchung eines Kontingents (Einzonung in OeBA) kann nicht durch die Rückzonung eines anderen Bauzonentyps kompensiert werden.

Mit der geplanten Einzonung soll das Kontingent für die Erstellung von öffentlichen oder dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten und Anlagen beansprucht werden (vgl. Festsetzung 1.1 B Bst. d). Die Kontingente können allerdings nur in Anspruch genommen werden, falls nachweislich keine geeigneten Standorte im Siedlungsgebiet vorhanden sind und die angestrebte Entwicklung mit den Zielen und Grundsätzen des KRP vereinbar ist. Weil zudem bis zum Richtplanhorizont (25 Jahre, bis 2040) nur ein begrenztes Ausmass an Kontingentsflächen für derartige Vorhaben zur Verfügung steht



4/5

(zirka 15 Hektaren) und mit diesen Kontingentsflächen folglich auch haushälterisch umzugehen ist, gelten wie bei den Arbeitszonen, auch bei den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA entsprechend hohe Einzonungsanforderungen.

So ist auch bei Einzonungen in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen grundsätzlich ein Vorprojekt erforderlich, das eine flächensparende Lösung aufzeigt. Einzonungen auf Vorrat, d.h. ohne konkrete Bauabsichten, sind demgegenüber nicht mehr möglich. Die Forderung nach einem flächensparenden Vorprojekt lässt sich auch aufgrund der Tatsache ableiten, dass die geplante Einzonungsfläche praktisch vollumfänglich im Bereich von FFF liegt. Gemäss Art. 30 Abs. 1bis der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) dürfen FFF nur dann eingezont werden, wenn ein, auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel, ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

Im Zusammenhang mit der geplanten Einzonung fehlt jedoch der Nachweis, dass keine geeigneten Flächen im bereits heute ausgeschiedenen Siedlungsgebiet vorhanden sind. Zudem fehlt ein konkretes Vorprojekt, das eine flächensparende Lösung aufzeigt. Die Skizzen im Planungsbericht vom 14. Juni 2018 (vgl. S. 10, Projektbeschreibung, Konzeptplan) sind hierfür nicht ausreichend. Die Zonenplanänderung kann daher nicht genehmigt werden.

Zonenplanänderung 'Unders Tägermoos', Parzelle Nr. 330

Mit der Zonenplanänderung 'Unders Tägermoos', Parzelle Nr. 330 soll der nördliche, heute in der Landwirtschaftszone gelegene Streifen der Parzelle Nr. 330 (583 m²) der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden.

Die Einzonung des nördlichen Streifens der Parzelle Nr. 330 wird mit dem Bau einer Biogasanlage auf dem westlichen Teil der bereits heute grossmehrheitlich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesenen Parzelle begründet. Die Notwendigkeit der Einzonung des 5 Meter breiten Streifens für die Erschliessung der Biogasanlage wird durch die Gemeindebehörde durch die konkreten Projektpläne für die Biogasanlage aufgezeigt. Die Notwendigkeit der Einzonung und der Nachweis einer flächensparenden Lösung gemäss den Vorgaben des KRP's können aus kantonaler Sicht nachvollzogen werden.

Die Zonenplanänderung 'Unders Tägermoos', Parzelle Nr. 330 erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und kann genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Haag

5/5.

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: **21. MRZ. 2019**