

Frauenfeld, 23. April 2014

Entscheid Nr. 31

0056/2014/DBU/ARE

Politische Gemeinde Wagenhausen Geringfügige Zonenplanänderung Parz. GB Nr. 337, 338 (teilweise)

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Wagenhausen am 19. August 2013 beschlossene Zonenplanänderung Parz. GB Nr. 337, 338 (teilweise) wird nicht genehmigt. Der Gemeinderat Wagenhausen wird angewiesen, die Parzellen Nrn. 337 und 338 (teilweise) einer geeigneten Nichtbauzone zuzuweisen.
2. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Wagenhausen, Talacker 1, 8259 Kaltenbach, unter Beilage von drei Zonenplanänderungen, je mit Nichtgenehmigungsvermerk (chargé)
 - Grundbuchamt Steckborn, Gemeindehaus, Seestrasse 123, 8266 Steckborn
 - Amt für Raumentwicklung (3), unter Beilage von zwei Zonenplanänderungen, je mit Nichtgenehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

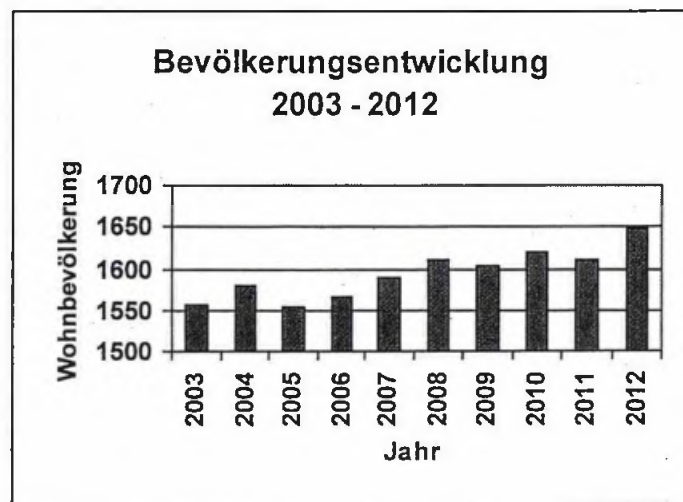
Mit Schreiben vom 11. März 2014 ersucht die Politische Gemeinde Wagenhausen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig. Die Vorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Schreiben vom 16. Dezember 2013 vorgeprüft.

Das Genehmigungsgesuch betrifft eine Zonenplanänderung auf den Parzellen Nrn. 337 und 338 (teilweise) in der Politischen Gemeinde Wagenhausen. Die genannten Parzellen sind heute teilweise der Dorf- und Weilerzone und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Im Norden grenzen sie an die Landschaftsschutzzone. Im westlichen Teil der Parzelle verläuft der Tobelbach. Mit der Zonenplanänderung sollen die in der Landwirtschaftszone liegenden Teilflächen der Parzellen Nrn. 337 und 338 in die Dorf- und Weilerzone eingezont werden. Davon ausgenommen ist der 15m breite Streifen im Westen

der Parzelle Nr. 337 gegen das Ufergehölz. Dieser Streifen soll der angrenzenden Landschaftsschutzzone zugewiesen werden. Die Einzonung umfasst ca. 2000 m². Begründet wird die Einzonung mit einem privaten Bauvorhaben des Eigentümers der Parzelle Nr. 338, in dem er eine Wohnbaute für seine Kinder bauen will.

Mit Schreiben vom 16. Dezember 2013 wurde die Zonenplanänderung negativ vorgeprüft. Ungeachtet dieser Vorprüfung hat der Gemeinderat die Zonenplanänderung beschlossen und zur Genehmigung eingereicht. Auf die Vorbehalte der Vorprüfung wurde im Planungsbericht nicht näher eingegangen. Die vorliegende Nichtgenehmigung wird deshalb mit Wortlaut aus der Vorprüfung begründet.

Die letzte Revision der Ortsplanung wurde mit DBU Entscheid Nr. 30 vom 1. April 2003 genehmigt. Gemäss der Stellungnahme vom 20. September 2013 plant die Gemeinde, ihre Ortsplanung in absehbarer Zeit zu überarbeiten. Aufgrund der Rechtssicherheit und Planbeständigkeit können Zonenplanänderungen ausserhalb ordentlicher Revisionen nur vorgenommen werden, wenn sich die Verhältnisse gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG erheblich geändert haben. Als veränderte Verhältnisse, deren Änderung eine Plananpassung rechtfertigen, kommen sowohl tatsächliche (z.B. Bevölkerungswachstum, neue Erschliessungsbedingungen, neue Auswirkungen der übergeordneten Planung) als auch rechtliche Umstände (z.B. Änderung des Planungsrechts) in Betracht. Erheblich verändert haben sich die Verhältnisse, wenn die der Planfestsetzung zugrunde liegenden tatsächlichen und rechtlichen Umstände zu wesentlichen Teilen dahingefallen oder seither neue bedeutende Bedürfnisse entstanden sind. Die Verhältnisse müssen sich in einer Weise geändert haben, dass kein öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung der bisherigen Ordnung besteht. Geänderte private Interessen von Einzelpersonen allein können hingegen nicht als veränderte Verhältnisse geltend gemacht werden.



In Ziffer 3 des Planungsberichtes wurden die Voraussetzungen für eine mögliche Zonenplanänderung korrekt wiedergegeben. Unter anderem bedarf eine Zonenplanänderung eines öffentlichen Interesses. Auslöser der vorliegenden Zonenplanänderung ist ein rein privates Anliegen eines Grundeigentümers. Weiter handelt es sich bei der von der Zonenplanänderung betroffenen Fläche nicht um kommunales Richtplangebiet. Mit der geplanten Zonenplanänderung würde die in Ziffer 2.2 des kantonalen Richtplans geforderte ausgeglichene Flächenbilanz verletzt.

Im Planungsbericht wird weiter argumentiert, dass sich die Verhältnisse der Gemeinde seit der letzten Revision der Ortsplanung geändert haben. Inwiefern sich die Verhältnisse erheblich verändert haben sollen, wird nicht näher dargelegt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2003 wurde die Baugebietsgrösse auf ein Bevölkerungswachstum bis ins Jahr 2018 für zusätzliche 560 Einwohner dimensioniert. Im Jahre 2003 umfasste die Einwohnerzahl 1557 Personen. Per Ende 2012, d.h. neun Jahre später, betrug die Einwohnerzahl 1649 Personen. Das heisst, die Bevölkerungszahl ist lediglich um knapp 100 Einwohner in neun Jahren gestiegen, was einem Wachstum von ca. 0.65 % pro Jahr entspricht. Von einem ausgewiesenen Bedarf an zusätzlichem Bauland kann aufgrund dessen nicht gesprochen werden, wird im Planungsbericht aber zu recht auch nicht geltend gemacht. Im Planungsbericht wird lediglich darauf aufmerksam gemacht, dass mit der Einzonung ein sinnvollerer Siedlungsrand geschaffen werden könne.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Zonenplanänderung lagemässig keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen, auch wenn der Anschluss an den öffentlichen Verkehr nicht weiter geprüft wurde. Das heisst, dass im Rahmen einer öffentlichen Zonenplanrevision eine Einzonung am vorliegenden Standort durchaus in Frage kommen kann, sofern der Bedarf an zusätzlichem Bauland dannzumal ausgewiesen werden kann. Eine Einzonung zum heutigen Zeitpunkt würde jedoch nur das Bedürfnis von einem oder zwei Grundeigentümern befriedigen, ohne dass weitere mögliche Begehren aus der Bevölkerung im Rahmen einer Interessenabwägung mitberücksichtigt worden wären. Damit wäre die Gleichbehandlung von Grundeigentümern mit ähnlichen Begehren nicht gewährleistet.

4/4

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass weder ein nachvollziehbarer, im öffentliche Interesse stehender Bedarf nach zusätzlichem Bauland, noch eine ausgeglichene Flächenbilanz nach Ziffer 2.2 des Kantonalen Richtplans ausgewiesen wird. Eine der anstehenden Ortsplanungsrevision vorgezogene Zonenplanänderung würde zudem zu einer Ungleichbehandlung der Grundeigentümer mit ähnlichen Interessen führen. Die Zonenplanänderung Parz. GB Nr. 337, 338 (teilweise) erfüllt somit die Anforderungen von § 5 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) nicht und kann daher nicht genehmigt werden.

Departement für Bau, Raum 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: 23. April 2014