

Frauenfeld, 20. Januar 2016

Entscheid Nr. 66

0138/2014/DBU/ARE

Stadt Diessenhofen

Geringfügige Zonenplanänderung Schlattingerbuck auf Parz. Nr. 822

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat am 8. April 2014 beschlossene geringfügige Zonenplanänderung Schlattingerbuck auf Parz. Nr. 822 wird nicht genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Diessenhofen, Rathaus, Postfach 233, 8253 Diessenhofen, unter Beilage von drei Exemplaren der geringfügigen Zonenplanänderung Schlattingerbuck auf Parz. Nr. 822, je mit Nichtgenehmigungsvermerk (A-Post+)
 - Grundbuchamt Diessenhofen, Basadingerstrasse 12, Postfach 209, 8253 Diessenhofen
 - Flückiger Partner AG, Franzosenstrasse 15, 8253 Diessenhofen
 - Winzeler und Bühl, Rheinweg 21, 8200 Schaffhausen
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung unter Beilage von zwei Exemplaren der geringfügigen Zonenplanänderung Schlattingerbuck auf Parz. Nr. 822, je mit Nichtgenehmigungsvermerk (A-Post+)

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 15. Juli 2014 ersucht der Stadtrat Diessenhofen um Genehmigung der im Titel erwähnten Zonenplanänderung. Die gemäss Telefongespräch vom 25. August nachgeforderten Unterlagen sind in Form einer Ergänzung des Planungsberichts vom 13. Oktober 2015 dem Amt für Raumentwicklung zugestellt worden.

Vor dem Genehmigungsgesuch wurde die Zonenplanänderung nicht vorgeprüft. Die Zonenplanänderung wurde als geringfügig eingestuft und im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Beim Departement für Bau und Umwelt sind zur Vorlage keine Rekurse hängig.



Die zur Genehmigung eingereichte Zonenplanänderung betrifft die Parzelle Nr. 822 im Südosten der Stadt Diessenhofen an der Grenze zur Politischen Gemeinde Basadingen-Schlattingen. Die Parzelle ist im Westen von einer Wohn- und Gewerbezone und im Norden vom Gewerbegebiet der Firma Schöttli AG umgeben. Im Osten verläuft mit etwas Abstand die Schlattingerstrasse und im Süden ca. 60 m entfernt die Kantonsstrasse.

Insgesamt soll rund eine Hektare von der Gewerbezone in die Wohn- und Gewerbezone WG 2/3 umgezont werden. Gemäss aktuellem Baureglement der Stadt Diessenhofen ist die Parzelle Nr. 822 der Empfindlichkeitsstufe (ES) IV nach der Lärmschutzverordnung (LSV) zugewiesen, neu käme sie als Wohn- und Gewerbezone in die ES III. Im Rahmen der Prüfung der Genehmigungsunterlagen wurde festgestellt, dass der Planungsbericht unvollständig ist. Es fehlte der Nachweis, dass die LSV ausgehend vom industriellen Betrieb auf der Parzelle Nr. 821 eingehalten wird. Zudem fehlte der Bedarfsnachweis für zusätzliche Wohnzonen bzw. Angaben zu den Kapazitäten in den bestehenden Bauzonen.

Am 13. Oktober 2015 hat das Planungsbüro Winzeler und Bühl im Auftrag der Stadt Diessenhofen eine Ergänzung des Planungsberichts mit einem Lärmgutachten eingereicht. Das Lärmgutachten zeigt, dass die Lärmwerte bezüglich Strassenlärm eingehalten werden können. Beim Betriebslärm kann eine geringfügige Überschreitung im nördlichen Randbereich der Parzelle Nr. 822 mit einer einfachen Massnahme behoben werden. Der Bedarf für die Umzonung einer Arbeitszone in eine Mischzone konnte indes nicht hinreichend erbracht werden.

Bedarfsnachweis

Der Bedarf an neuen Wohn- Misch- und Zentrumszonen (WMZ) stützt sich auf Szenarien des Bundesamts für Statistik zur zukünftigen Entwicklung der Raumnutzer (Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte). Das Wachstum soll differenziert nach Raumtyp stattfinden. Als Regionales Zentrum ist Diessenhofen dem Raumtyp „Kompakter Siedlungsraum“ zugewiesen. Für diesen Gemeindetyp sieht der Kantonale Richtplan eine jährliche Zunahme der Anzahl Raumnutzer um 0,8 % vor. Diese Wachstumsrate führt zu einer erwarteten Zahl von gut 4'635 Raumnutzern (innerhalb des Baugebiets) im Jahr 2030. Dieser Zahl steht eine theoretische Kapazität von gut 4'827 Raumnutzern in den bestehenden Bauzonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) in der Gemeinde gegenüber. Bis zum Planungshorizont des Zonenplans (2030) wurde für Diessenhofen eine Auslastung der WMZ-Bauzonen von 96 % berechnet. Im Zonenplanhorizont ist also rein rechnerisch gesehen kein Bedarf für eine Erweiterung der WMZ ausgewiesen. Der Bedarfsnachweis zur Ausscheidung von neuen WMZ kann erst ab einer Auslastung von über 100% erbracht werden. Der Bedarf für zusätzliche WMZ ist somit zum heutigen Zeitpunkt nicht gegeben.

Standorteigenschaften

Die Parzelle Nr. 822, bei der ein Teil von der Gewerbezone in die Zone WG 2/3 umgezont werden soll, befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand. Die Fläche wird heute landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Randlage weist die Parzelle Nr. 822 keine ÖV-Erschliessungsqualitäten auf. Zudem grenzt im Süden ein Richtplangebiet an die Parzelle, das gemäss dem kommunalen Richtplan für zukünftige Arbeitszonen vorgesehen ist.

Verfahren

Die vorliegende Zonenplanänderung wurde im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Nach § 4 Abs. 2 des geltenden PBG können geringfügige Änderungen des Zonenplans durch die Gemeindebehörde beschlossen werden. Diese Änderungen müssen nach Erledigung der Einsprachen nur dann der Gemeinde zur Abstimmung unterbreitet werden, wenn es ein von der Gemeindeordnung festzulegender Anteil der Stimmberechtigten verlangt. So oder so aber müssen Zonenplanänderungen durch das DBU genehmigt werden, welches die Pläne auf Einhaltung des übergeordneten Rechts und der übergeordneten Pläne überprüft. Die Genehmigung hat rechtsbegründende Wirkung (§ 5 Abs. 3 PBG).

Laut einem neueren Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Thurgau ist für die Frage, ob eine Zonenplanänderung wegen Geringfügigkeit im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann entscheidend, ob die Stimmbürgerschaft Interesse an einer solchen Planänderung haben könnte. Gemäss Entscheid des Verwaltungsgerichts (VG.2014.100/E) vom 3. September 2014 ist dies bereits bei einer Zonenplanänderung ab einer Fläche von 2'000 m² der Fall. Somit kann bei der vorliegenden Umzonung in der Grösse von 10'629 m² offensichtlich nicht mehr von Geringfügigkeit im Sinne von § 4 Abs. 2 PBG gesprochen werden. Die Umzonung hätte nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden dürfen. Vielmehr hätte die Zonenplanung an einer Gemeindeversammlung oder durch eine Urnenabstimmung beschlossen werden müssen. Entsprechend ist auch das Wort „geringfügig“ aus dem Titel der Zonenplanänderung zu streichen.

Öffentliches Interesse

Der rechtsgültige Zonenplan der Stadt Diessenhofen stammt aus dem Jahr 2003. Zonenpläne sind von Zeit zu Zeit zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen nötigenfalls anzupassen (§ 8 Abs. 3 PBG und Art. 21 Abs. 2 RPG). Als 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 öffentli-



4/4

ches Interesse mehr an der Beibehaltung der bisherigen Ordnung besteht (Waldmann / Hänni, Handkommentar RPG, Bern 2006, Art. 21 N 15 f. mit weiteren Hinweisen).

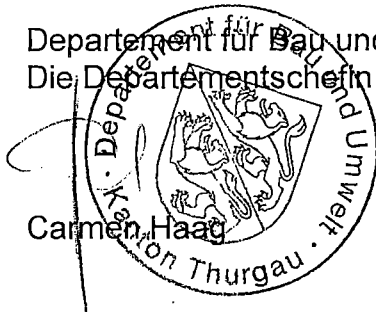
Geänderte private Interessen von Einzelpersonen oder Firmen können hingegen nicht als veränderte Verhältnisse geltend gemacht werden.

Vorliegend wird im Planungsbericht nicht geltend gemacht, dass sich die Verhältnisse in rechtlicher oder tatsächlicher Hinsicht verändert hätten, ausser der Tatsache, dass der restliche in der Gewerbezone liegende Teil der Parzelle Nr. 822 zu schmal für die Erstellung neuer Gewerbebauten sei. Ein öffentliches Interesse, um diese partielle Zonenplanänderung vorzunehmen, ist in keiner Weise ersichtlich. Damit fehlt es an einer erheblichen Änderung der Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG, um überhaupt eine Zonenplanänderung durchführen zu dürfen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Zonenplanänderung aus formellen und materiellen Gründen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) auf der vorliegenden Beurteilungsgrundlage nicht erfüllt. Die „geringfügige Zonenplanänderung Schlattingerbuck auf Parz. Nr. 822“ wird nicht genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Haag



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.

Expédiert: 20. JAN. 2016