

Frauenfeld, 01. Juli 2019

Entscheid Nr. 41

0110/2018/DBU/ARE

Politische Gemeinde Dozwil

- Revision Ortsplanung

- Schutzplan Natur- und Kulturobjekte (Änderungen 2017)

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Dozwil am 6. November 2017 beschlossene Richtplan wird genehmigt. Die Genehmigung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die Gemeinde Dozwil innert zwei Jahren beim kommunalen Richtplan noch den Planungsauftrag 1.3 B (Ausscheidung von Gebieten mit inneren Entwicklungspotentialen) umsetzt.
2. Der von der Gemeindeversammlung Dozwil am 27. April 2018 erlassene Zonenplan sowie das Baureglement werden genehmigt.
3. Die vom Gemeinderat Dozwil am 6. November 2017 beschlossene Änderung des Schutzplanes Natur- und Kulturobjekte (Änderungen 2017) wird genehmigt
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Dozwil, Kesswilerstrasse 16, 8582 Dozwil unter Beilage von drei Dossiers zur Ortsplanungsrevision, je mit Genehmigungsvermerken (chargé)
 - Grundbuchamt Arbon, Walhallastrasse 2, Postfach, 9320 Arbon
 - Steuerverwaltung, Schlossmühlestrasse 15, 8510 Frauenfeld
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft, Abt. Tourismus
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. öffentlicher Verkehr
 - Landwirtschaftsamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung (3) unter Beilage von zwei Dossiers zur Ortsplanungsrevision, je mit Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 18. Mai 2018 ersucht die Politische Gemeinde Dozwil um Genehmigung der revidierten Ortsplanung. Vom Amt für Raumentwicklung wurde die Gemeinde Dozwil infolgedessen darüber informiert, dass die eingereichten Unterlagen nicht vollends genügen. Zusätzlich wurde der Gemeinde Dozwil die Möglichkeit eingeräumt, den Planungsbericht nachzubessern (vgl. ARE-Schreiben vom 8. Juni 2018). Mit Schreiben vom 22. Juni 2018 reichte die Gemeinde Dozwil zusätzliche Unterlagen bzw. einen ergänzten Planungsbericht nach.

Die zur Genehmigung eingereichte Ortsplanung betrifft die Revision des Richtplans, des Zonenplans und des Baureglements. Zudem beinhaltet die Genehmigungsvorlage verschiedene Änderungen am Schutzplan Natur- und Kulturobjekte. Seit Ende September 2018 liegt das Ergebnis der verwaltungsinternen Vernehmlassung vor. Dieses hat gezeigt, dass gegenüber der Ortsplanungsrevision verschiedene Vorbehalte bestehen. Darüber wurde die Gemeinde Dozwil vom Amt für Raumentwicklung am 5. Oktober 2018 telefonisch und per E-Mail informiert. Insbesondere wurde die Gemeinde in Kenntnis gesetzt, dass verschiedene Nachweise fehlen, um die Einzonung im Gebiet "Chrömersgarten" (Änderung Nr. 12) genehmigen zu können. Daher reichte die Gemeinde Dozwil mit Schreiben vom 7. Dezember 2018 weitere Unterlagen (Angepasste Schutz- und Pflegvorschriften, Zonenplanänderungstabelle, Tabelle "Kantonaler Zonenkatalog" und verschiedene Kauf- und Vorkaufsverträge) nach.

Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Genehmigungsvorlage keine Rekurse hängig. Vom Amt für Raumentwicklung wurde die Vorlage mit Bericht vom 3. Juli 2014 vorgeprüft. Eine zweite 2. Vorprüfung betraf den Entwurf eines revidierten Baureglements. Die 2. Vorprüfung wurde mit dem Prüfbericht vom 4. Mai 2016 abgeschlossen.

Vorbemerkungen

Der Regierungsrat genehmigte die letzte Ortsplanung (kommunaler Richtplan, Zonenplan und Baureglement) der Gemeinde Dozwil mit Beschluss Nr. 1125 vom 28. September 1993. Seither wurden verschiedene Zonenplanänderungen vorgenommen. Im Jahr 2008 wurde zusätzlich das Baureglement teilrevidiert. Die Genehmigung dieser Teilrevision erfolgte mit DBU-Entscheid Nr. 81 vom 25. September 2008.

Der rechtskräftige Schutzplan Natur- und Kulturobjekte stammt aus dem Jahr 2002 (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 114 vom 4. Dezember 2002). § 8 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) verpflichtet die Gemeinden ihre Kommunalplanung (Richtplan und Rahmennutzungsplan) sowie, soweit erforderlich, Sondernutzungspläne periodisch und bei erheblich geänderten Verhältnissen anzupassen.

Seit der Revision der letzten Ortsplanung wurden das übergeordnete Recht und die übergeordneten Pläne mehrfach angepasst. Insbesondere ist seit dem 1. Januar 2013 ein neues Planungs- und Baugesetz und die Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV; RB 700.1) in Kraft. Aufgrund des auf den 1. Mai 2014 in Kraft gesetzten revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) wurde der Kantonale Richtplan (KRP) des Kantons Thurgau revidiert. Diese Teilrevision genehmigte der Grosse Rat am 6. Dezember 2017. Die Genehmigung des teilrevidierten KRP (Stand: Juni 2017) durch den Bundesrat erfolgte am 4. Juli 2018. Somit liegen offensichtlich erheblich geänderte Verhältnisse vor, welche es im Sinne von § 8 Abs. 3 PBG erfordern, die Kommunalplanung gesamtheitlich zu überprüfen.

Mit der Revision der Ortsplanung hat die Gemeinde Dozwil ihre Planung im Sinne von § 122 PBG an die Bestimmungen des revidierten Planungs- und Baugesetzes und an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Gleichzeitig hat das Departement für Bau und Umwelt festgestellt, dass die Ortsplanung nicht vollends auf den teilrevidierten KRP (Stand: Juni 2018) abgestimmt ist. Zumal die öffentliche Bekanntmachung resp. Auflage der Kommunalplanung bereits im November 2017 erfolgte, ist dieses Versäumnis zumindest teilweise nachvollziehbar. Dies entbindet die Gemeinde Dozwil aber nicht, im Rahmen der Ortsplanung sämtliche KRP-Vorgaben planerisch vollständig umzusetzen. Insbesondere wird festgestellt, dass die Gemeinde Dozwil aus zeitlichen Gründen den Planungsauftrag 1.3 B nicht umgesetzt hat.

Planungsauftrag 1.3 B verlangt, dass die Gemeinden in ihren kommunalen Richtplänen die Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen und deren spezifische Eigenschaften ausweisen. Diesem Auftrag kommt die Gemeinde Dozwil insofern nach, dass sie die Gebiete mit inneren Entwicklungspotentialen im Planungsbericht ausweist. Als planerische Grundlage ist dies nachvollziehbar. Um die Innenentwicklungspotentiale aktivieren zu können, sind aber zusätzlich Massnahmen erforderlich. Insbesondere ist angezeigt, die Mobilisierung dieser Gebiete behördenverbindlich zu regeln. Um den Planungsauftrag 1.3 B umzusetzen, erklärt sich die Gemeinde Dozwil damit einverstanden, den kommunalen Richtplan innert zwei Jahren zu ergänzen (vgl. Schreiben vom 7. Dezember 2018). Deshalb wird im Genehmigungsentscheid ein entsprechender Planungsauftrag formuliert. Zudem wird angeregt, vor allem die grösseren Innenentwicklungsgebiete im Zonenplan zusätzlich mit einer Gestaltungsplanpflicht zu überlagern. Ohne eine solche Überlagerung besteht die Gefahr, dass die bestehenden Innenentwicklungspotentiale auch längerfristig nicht mobilisiert werden können.

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 spielen neben Faktoren wie beispielsweise den Gemeindezielen bezüglich Bevölkerungsentwicklung insbesondere die Raumtypenzugehörigkeit eine wichtige Rolle.

Gemäss dem KRP ist die Gemeinde Dozwil vollumfänglich dem Raumtyp „Kulturlandschaft“ zugewiesen. Gemäss Festsetzung 0.3 D bleibt in der Kulturlandschaft ein punktuelles Wachstum möglich; insgesamt soll die Raumnutzerzahl langfristig mindestens gehalten werden (Orientierungswert: 10 % des gesamten Wachstums). Für die Kulturlandschaft wird von einem jährlichen Wachstum bis 2030 von 0.5 Prozent und bis 2040 von 0.3 Prozent pro Jahr ausgegangen. Um den zu erwarteten Raumnutzerzuwachs aufnehmen zu können, reichen die rechtskräftigen WMZ-Bauzonen aus. Die WMZ-Richtplangebiete sind aber deutlich überdimensioniert. Die Gemeinde Dozwil hat daher, gestützt auf Planungsauftrag 1.1 A, ihre WMZ-Richtplangebiete um 1.2 ha auf eine Fläche von 2.2 ha zu reduzieren (Anhang A1 KRP). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision reduziert die Gemeinde Dozwil ihre WMZ-Richtplangebiete insgesamt um 1.36 ha. Zusammen mit den Ein- bzw. Auszonungen wird das Siedlungsgebiet effektiv um 1.2 ha reduziert. Mit dieser Reduktion wird der Planungsauftrag 1.1 A vollends erfüllt. Die neuen WMZ-Richtplangebiete mit einer Fläche von insgesamt 19'878 m² entsprechen den Vorgaben des KRP (Anhang A1) und werden genehmigt.

Die Gemeinde Dozwil nimmt verschiedene Ein- und Umzonungen in eine Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) vor. Insgesamt vergrössert sich die Bauzonenfläche der Gemeinde Dozwil um 1'571 m². Die Vergrösserung der Bauzonen ist dabei auf die Einzonung von WMZ-Bauzonen auf den Parzellen Nrn. 102 und 168, Chrömersgarte (Änderung Nr. 12) zurückzuführen. Dabei wird eine Fläche von 2'810 m² von der Landwirtschaftszone Lw in die Wohnzone W 2 eingezont. Gemäss Zonenplanänderungstabelle soll ein Teil der Fläche (1'571 m²) aufgrund eines ausgewiesenen Bedarfs an WMZ eingezont werden. Die restliche Fläche (1'239 m²) wird mit einer Flächenverlagerung (Änderungen Nrn. 6 und 7) begründet. Gemäss Festsetzung 1.4 A des KRP setzt eine Ein- und Umzonung in eine Wohn-, Misch- oder Zentrumszone (WMZ) voraus, dass die gemeindespezifische Auslastung grösser als 100 Prozent ist. Die gemeindespezifische Auslastung vergleicht dabei die erwartete Raumnutzerzahl mit der vorhandenen Kapazität in den WMZ (15-Jahreshorizont). Gemäss den kantonalen Berechnungen verfügt die Gemeinde Dozwil derzeit und bezogen auf einen Zonenplanhorizont 2033 über eine gemeindespezifische Auslastung von rund 98 Prozent. Bei einer solchen Auslastung ist grundsätzlich kein Bedarf für zusätzliche WMZ-Flächen ausgewiesen. Zu beachten ist aber, dass die Gemeinde Dozwil ihre Revision bereits im Jahr 2013 in Angriff nahm. In den Grundzügen wurde die Ortsplanung mit Bericht vom 3. Juli

2014 vorgeprüft. Im Herbst 2015 wurde mit der Gemeinde Dozwil ein Gemeindegespräch zur Festlegung des Siedlungsgebiets im KRP geführt. Grundlage für dieses Gemeindegespräch war ein Zonenplan-Entwurf, der in etwa den WMZ-Flächen gemäss Genehmigungsvorlage entspricht. Angesichts der langen Planungsdauer kann von einer Ausnahmesituation ausgegangen werden, bei welcher gewisse Vorgaben aus dem KRP bzw. deren Anwendung als noch unbekannt eingestuft werden können. Obwohl derzeit die Auslastung nicht über 100 Prozent liegt, kann daher ausnahmsweise eine Ausdehnung der WMZ-Fläche um 1'571 m² akzeptiert werden.

Umsetzung der Dichtevorgaben

Die Gemeinden haben im Rahmen ihrer Ortsplanungen (kommunaler Richtplan, Zonenplan, Baureglement) aufzuzeigen, wie die Dichten gemäss Festsetzung 1.2 A erreicht werden können. Im Dichtetyp „Kulturlandschaft“ ist für den Zonenplanhorizont 2030 und den Richtplanhorizont 2040 in den WMZ eine minimale Raumnutzerdichte von 32 RN/ha zu erreichen. Die Gemeinde Dozwil verfügte im Jahr 2014 über eine Raumnutzerdichte von 39 RN/ha und lag damit über der im KRP geforderten Mindestdichte. Es wird davon ausgegangen, dass die Gemeinde Dozwil die geforderte Mindestdichte auch längerfristig halten kann. In dieser Hinsicht ist speziell zu begrüßen, dass im Zentrum von Dozwil verschiedene Flächen neu der dreigeschossigen Wohn- und Arbeitszone WA 3 zugewiesen werden.

1. Richtplan

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Dozwil wurde ein raumplanerisches Grobkonzept sowie anschliessend räumliche Konzepte für die Richt- und Nutzungsplanung erstellt. Dieses strukturierte Vorgehen zur Festlegung der planerischen Entwicklung der Gemeinde bezüglich Siedlung, Natur und Landschaft, Verkehr und Infrastruktur ist zu begrüßen. Der Richtplan ist gegliedert in die Teilbereiche Siedlung, Natur und Landschaft, Verkehr und Infrastruktur. Er besteht aus einer Karte 1:2'500 und einem Richtplantext. Dieser Aufbau ist planerisch insgesamt nachvollziehbar.

a) Siedlung

Die bisherigen Richtplangebiete werden mehrheitlich beibehalten. Am östlichen und südlichen Siedlungsrand wird das Siedlungsgebiet um 1.2 ha reduziert. Wie bereits dargelegt, wird der Planungsauftrag 1.1 A mit dieser Reduktion vollends erfüllt. Die verbleibenden Richtplangebiete erachten wir insgesamt als zweckmässig angeordnet und werden daher genehmigt. Weiter hat die Gemeinde Dozwil den Planungsauftrag 1.3 B (Eintrag Innenentwicklungspotentiale) umzusetzen. Für die Umsetzung der erwähnten Aufträge wird der Gemeinde Dozwil eine Frist von 2 Jahren eingeräumt (Genehmigungsvorbehalt). Hinsichtlich der Richtplangebiete Nrn. 4a und 4b ist darauf hinzuweisen, dass diese vollständig im Bereich von Fruchtfolgeflächen (FFF) liegen. Dies bedingt,

dass bei einer allfälligen künftigen Einzonung eine umfassende Interessenabwägung durchgeführt und der Nachweis erbracht werden muss, dass die Vorgaben gemäss Art. 30 Abs. 1^{bis} der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) eingehalten sind.

b) Natur und Landschaft

Das Departement für Bau und Umwelt begrüsst, dass die Gemeinde Dozwil bestrebt ist, die bestehenden Hochstammobstgärten zu erhalten und bei Bedarf zu schützen.

c) Verkehr

Neu sind verschiedene Massnahmen geplant, um die Sicherheit für den Langsamverkehr zu verbessern. Da damit insbesondere ein Teil des Planungsauftrags 3.4 A umgesetzt wird, sind diese Massnahmen zu begrüssen.

d) Infrastruktur

Die Gemeinden im Urbanen Raum und im Kompakten Siedlungsraum mit mehr als 2000 Einwohnern müssen gemäss Planungsauftrag 4.2 A bis 2022 einen kommunalen Energierichtplan erstellen. Darin sind die Möglichkeiten der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energieträger zur Elektrizitäts- und Wärmeerzeugung und der quartierweisen Wärmeversorgung aufzuzeigen. Im Planungsauftrag 4.2 A wird im Weiteren explizit aufgeführt, welche Inhalte ein kommunaler Energierichtplan insbesondere zu umfassen hat. Die Gemeinde Dozwil verfügt über 704 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2017) und liegt vollständig in der Kulturlandschaft. Sie muss daher keinen kommunalen Energierichtplan erstellen. Umso mehr wird von kantonaler Seite begrüsst, dass der Kommunale Richtplan der Gemeinde Dozwil auch Aussagen zum Thema „Energie“ beinhaltet (vgl. Massnahmen I 4.01-4.02).

2. Zonenplan

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Nutzungszonen und deren Abgrenzungen erscheinen mehrheitlich sachgerecht auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt. Die in der Zonenplanänderungstabelle aufgeführten Änderungen betreffen grossmehrheitlich Umzonungen. Auf neue Arbeitszonen wird hingegen verzichtet.

Weiter sind verschiedene Um- und Einzonungen geplant, welche neue WMZ-Zonen betreffen. Solche zusätzlichen WMZ-Zonen sind grundsätzlich nur möglich, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Insbesondere hat die gemeindespezifische Auslastung über 100 Prozent zu betragen. Einzelne Umzonungen in WMZ-Zonen sind ausnahmsweise möglich, wenn die Umzonung zweckmässig gelegene, weitgehend überbaute Bauzonen (KRP-Festsetzung 1.4 A) betrifft. Namentlich ist dies bei den Zonenplanänderungen Nrn. 5 und 9 der Fall. Diese erfüllen die Kriterien gemäss Festsetzung 1.4 A und können daher genehmigt werden.

Im Gebiet "Chrömersgarte" ist auf den Parzellen Nrn. 102 und 129 geplant, eine Fläche von 2'810 m² von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2 einzuzonen. Zu begrüssen ist, dass ein Teil der Einzonungsfläche durch zwei Auszonungen (Zonenplanänderungen Nr. 6 und Nr. 7) kompensiert wird (Verlagerung). Da die gemeindespezifische Auslastung lediglich bei 98 Prozent liegt, ist für die Einzonung der Teilfläche von 1'571 m² kein Bedarf ausgewiesen. Im Abschnitt "Grösse der Bauzone und des Siedlungsgebietes" wird erläutert, weshalb diese Einzonung ausnahmsweise dennoch genehmigt werden kann.

Mit der Einzonung im Gebiet "Chrömersgarte" wird auch Bauzone von der Parzelle Nr. 129 in die Landwirtschaftszone ausgezont (Änderung Nr. 7). In diesem Zusammenhang ist zu bemerken, dass auf Parzelle Nr. 129 ein Hühnerstall steht. Dieser Hühnerstall dient der hobbymässigen Tierhaltung. Mit der Zuweisung zur Landwirtschaftszone (Änderung Nr. 7) wird ein zonenwidriger Zustand geschaffen. Um diesem unerwünschten Zustand entgegen zu wirken, empfehlen wir, den Hühnerstall auf Parzelle Nr. 129 in die Bauzone zu verlegen.

Gemäss der zur Genehmigung eingereichten Ortsplanung unterliegen insbesondere folgende Ein- und Umzonungen der Mehrwertabgabepflicht nach § 63 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700).

Übersicht über mehrwertabgabepflichtige Ein- und Umzonungen				
Änderung Nr.	betroffene Parzellen	betroffene Fläche	rechtskräftiger Zonenplan	geänderter Zonenplan
5	204	728 m ²	Zone für öffentliche Bauten und Anlage Oe	Wohn- und Arbeitszone WA3
12	102	1'439 m ²	Landwirtschaftszone Lw	Wohnzone W2
	168	1'371 m ²		

3. Baureglement

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird das rechtskräftige Baureglement (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 81 vom 25.09.2008) gesamthaft revidiert. Dabei wird das Baureglement insbesondere an die neue Planungs- und Baugesetzgebung und die Vorgaben gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Bei Art. 3 Abs. 3 des Baureglements stellte sich im Zuge des Genehmigungsverfahrens die Frage, auf welche kleine Einliegerwohnungen diese Bestimmung anwendbar ist. Mit Schreiben vom 7. Dezember 2018 präzisiert die Gemeinde Dozwil, dass mit kleinen Einliegerwohnungen Studios mit maximal 1 bis 2 Zimmern gemeint sind. Im Übrigen wurde das revidierte Baureglement auf Einhaltung des übergeordneten Rechts überprüft. Diese generelle Prüfung ergibt, dass das zur Genehmi-



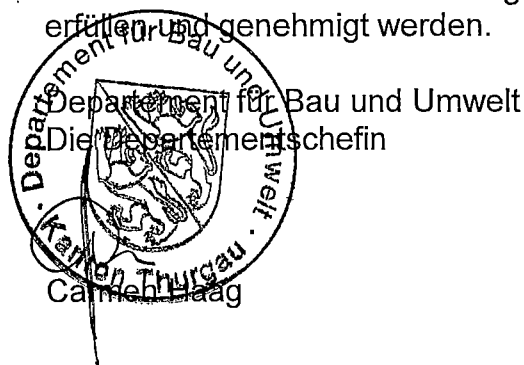
gung eingereichte Baureglement dem übergeordneten Recht entspricht und somit genehmigt werden kann. Wir weisen darauf hin, dass das Inhaltsverzeichnis, das Verzeichnis der Abkürzungen, die Verweise im Baureglement sowie der Anhang des Baureglementes nicht überprüft wurden.

4. Schutzplan Natur- und Kulturobjekte (Änderungen 2017)

Mit Entscheid Nr. 114 vom 4. Dezember 2002 genehmigte das Departement für Bau und Umwelt den Schutzplan Natur- und Kulturobjekte. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde Dozwil diesen Schutzplan überarbeitet. Dabei wurden insbesondere die geschützten Kulturobjekte überprüft. Neu wird auf die Unterscheidung von Objekten der Kategorie A und B verzichtet. Bei rund 50 Objekten wird eine formelle Nichtunterschützstellung beschlossen. Neu werden zwei zusätzliche Gebäude unter Schutz gestellt. Die bisherigen Schutz- und Pflegevorschriften werden mehrheitlich ersetzt. Gegenüber den vorgenommenen Änderungen 2017 am Situationsplan 1:2'500 und den Schutz- und Pflegevorschriften bestehen keine Vorbehalte. Die Genehmigungsvorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und kann somit genehmigt werden.

Zusammenfassung

Die generelle Prüfung ergibt, dass die Änderung des Schutzplans sowie die revidierte Ortsplanung Dozwil unter Beachtung des Planungsauftrags 1.3 B (Ausscheidung von Gebieten mit inneren Entwicklungspotenzialen) die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG erfüllen und genehmigt werden.



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen 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: - 1. JULI 2019