

Frauenfeld, 28. Oktober 2019

Entscheid Nr. 48

0061/2019/DBU/ARE // BOA PG Nr. 2018.08-002

Politische Gemeinde Tägerwilen Zonenplanänderungen Parzellen Nrn. 356 und 510

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Tägerwilen am 17. November 2014 beschlossene Einzonung der Parzelle Nr. 356 von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird nicht genehmigt.
2. Die von der Gemeindeversammlung Tägerwilen am 17. November 2014 beschlossene Einzonung eines Teils der Parzelle Nr. 510 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W1.6 wird genehmigt.
3. Die von der Gemeindeversammlung Tägerwilen am 17. November 2014 beschlossene Zuweisung der Parzelle Nr. 481 zur Landwirtschaftszone wird genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Tägerwilen, Bahnhofstrasse 3, Postfach 141, 8274 Tägerwilen unter Beilage von zwei Exemplaren der Zonenplanänderungen Parzelle Nr. 356 und Parzelle Nr. 510, je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk (A-Post Plus)
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Grundbuchamt Kreuzlingen, Hauptstrasse 74, 8280 Kreuzlingen
 - Steuerverwaltung, Schlossmühlestrasse 15, 8510 Frauenfeld, unter Beilage einer Kopie des geänderten Zonenplans
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage zwei Exemplaren der Zonenplanänderungen Parzelle Nr. 356 und Parzelle Nr. 510, je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 16. Dezember 2014 ersuchte der Gemeinderat Tägerwilen um Genehmigung der revidierten Ortsplanung. Zu diesem Zeitpunkt befand sich der Kantonale Richtplan in Überarbeitung. Die Bestimmungen des neuen Raumplanungsgesetzes (Inkraftsetzung am 1. Mai 2014) verlangten von den Kantonen, dass sie ihre Richtpläne innert fünf Jahren an die Anforderungen der Artikel 8 und 8a Abs. 1 RPG anpassen müssen. Bis zur Genehmigung des revidierten Kantonalen Richtplans durch den Bundesrat durfte die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen im Kanton insgesamt nicht vergrössert werden (Art. 38a Abs. 2 RPG, Einzonungsmoratorium).

Die Gemeinde Tägerwilen hatte deshalb die Sistierung eines kleinen Teils der Ortsplanungsrevision beantragt. Die Sistierungen betrafen die Einzonungen der Parzelle Nr. 356 in die Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen und eines Teils der Parzelle Nr. 510 in die Wohnzone W1.6. Ebenfalls sistiert wurde das Rekursverfahren bezüglich der Einzonung der Parzelle Nr. 481 in die Wohnzone W1.4 oder W2.3. Die Politische Gemeinde Tägerwilen hatte den Antrag der Grundeigentümer um Einzonung abgelehnt, wogegen die Grundeigentümer ihrerseits Rekurs erhoben hatten. Über den Rekurs entscheidet das Departement für Bau und Umwelt in einem separaten Verfahren.

Zonenplanänderung Parzelle Nr. 356

Gemäss Planungsbericht zur Ortsplanungsrevision wird die beabsichtigte Einzonung einer Fläche von 2.11 ha in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit dem Bedarf einer Mehrzweckhalle begründet. Dabei wird auf die Richtplanmassnahme 4.2 verwiesen. In der mittelfristigen Richtplanmassnahme 4.2 Underi Rüllen wird ausgeführt, dass die Nachfrage nach verschiedenen öffentlichen Angeboten aufgrund der Bevölkerungszunahme steige. Während der Sistierungsphase hat die Gemeindebehörde trotz mündlicher Aufforderung keine weiteren Unterlagen zur Zonenplanänderung Parzelle Nr. 356 eingereicht.

Am 4. Juli 2017 hat der Regierungsrat den teilrevidierten KRP (Stand: Juni 2017) erlassen und diesen, gestützt auf § 5 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700), dem Grossen Rat zur Genehmigung unterbreitet. Die Genehmigung durch den Grossen Rat erfolgte am 6. Dezember 2017. Die Genehmigung durch den Bundesrat erfolgte am 4. Juli 2018. Damit ist der teilrevidierte KRP (Stand: Juni 2017) für die Thurgauer Behörden verbindlich und massgebend für die Beurteilung der vorliegenden Zonenplanänderung.

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 der 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 (234 Hektaren Kontingentsflächen). Diese Kontingentsflächen ersetzen gewissermassen die kommunalen Richtplangebiete für Arbeitszonen, öffentliche Zonen und Spezialbauzonen und werden in der Richtplankarte 1:50'000 nicht mehr abgebildet.

Mit der geplanten Einzonung wird somit grundsätzlich das Kontingent für die Erstellung von öffentlichen oder dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten und Anlagen beansprucht (vgl. Festsetzung 1.1 B Bst. d). Die Kontingente können allerdings nur in Anspruch genommen werden, falls nachweislich keine geeigneten Standorte im Siedlungsgebiet für geplante Bauvorhaben 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 (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 Fruchtfolgeflächen (FFF) liegt. Gemäss Art. 30 Abs. 1^{bis} 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 der Nachweis, dass keine geeigneten Flächen im bereits heute ausgeschiedenen Siedlungsgebiet vorhanden sind. Sollten keine geeigneten Flächen vorhanden sein, fehlt andererseits ein konkretes Vorprojekt, das eine flächensparende Lösung aufzeigt. Die vorliegende Zonenplanänderung kann aufgrund der fehlenden Unterlagen nicht genehmigt werden.

Zonenplanänderung Parzelle Nr. 510

Gemäss Planungsbericht zur Ortsplanungsrevision wird die Einzonung eines Teils der Parzelle Nr. 510 mit der "Bereinigung der Situation" begründet. Der bereits grossmehrheitlich überbaute, 922 m² grosse Teil der Parzelle wird der nördlich angrenzenden Wohnzone W1.6 zugewiesen.

Parzelle Nr.	Betroffene Fläche	Rechtsgültiger Zonenplan	Geänderter Zonenplan
510	922 m ²	Landwirtschaftszone	Wohnzone W1.6

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-Jahres-

4/4

horizont). Gemäss den kantonalen Berechnungen verfügte die Gemeinde Tägerwilen zum Zeitpunkt der Genehmigung der Ortsplanungsrevision und bezogen auf einen Zonenplanhorizont 2030 über eine gemeindespezifische Auslastung von rund 101 Prozent. Bei einer solchen Auslastung kann grundsätzlich ein Bedarf für zusätzliche WMZ-Flächen geltend gemacht werden. Eine Einzonung in eine WMZ-Zone darf jedoch nicht dazu führen, dass die Auslastung unter 100 Prozent fällt. Dies ist bei der unbedeutenden Fläche von rund 1'000 m² nicht der Fall.

Die Zonenplanänderung Parzelle Nr. 510 erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und kann genehmigt werden.

Zuweisung Parzelle Nr. 481

Aufgrund des sistierten Rekursverfahrens bezüglich der Einzonung der Parzelle Nr. 481 in die Wohnzone W1.4 oder W2.3 ist über die Zuweisung der Parzelle Nr. 481 zur Landwirtschaftszone zum heutigen Zeitpunkt zu entscheiden.

Die von der Gemeindeversammlung Tägerwilen am 17. November 2014 beschlossene Zuweisung der Parzelle Nr. 481 zur Landwirtschaftszone wird genehmigt.



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: **28. OKT. 2019**