

Frauenfeld, 14. Februar 2020

## **Entscheid Nr. 11**

PG Nr. 2019.09-002

### **Politische Gemeinde Altnau Revision Rahmennutzungsplan - Zonenplan - Baureglement**

#### **Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:**

1. Der von der Gemeindeversammlung am 22. August 2019 erlassene Zonenplan wird genehmigt.
2. Das von der Gemeindeversammlung am 22. August 2019 erlassene Baureglement wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
  - Gemeinderat Altnau, Scherzingerstrasse 2, 8595 Altnau, unter Beilage von drei Exemplaren des Zonenplans und des Baureglements, je mit Genehmigungsvermerken (A-Post Plus)
  - Amt für Archäologie
  - Amt für Denkmalpflege
  - Amt für Umwelt
  - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
  - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
  - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
  - Forstamt
  - Tiefbauamt
  - Steuerverwaltung, unter Beilage einer Kopie des geänderten Zonenplans
  - Grundbuchamt Bezirk Kreuzlingen Bachstrasse 11 8280 Kreuzlingen
  - ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen
  - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Exemplaren des Zonenplans und des Baureglements, je mit Genehmigungsvermerken sowie der übrigen Akten

### **Erwägungen:**

Mit Schreiben vom 2. September 2019 ersuchte die Politische Gemeinde Altnau um Genehmigung des Rahmennutzungsplans. Die Vorlagen zur Ortsplanungsrevision (Zonenplan, Baureglement, Schutzplan) wurden mit Bericht vom 6. Februar 2019 des Amtes für Raumentwicklung vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Planungs- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde.

### **Vorbemerkungen**

Die rechtskräftigen kommunalen Planungsinstrumente der Politischen Gemeinde Altnau stammen aus den Jahren 1998 (RRB Nr. 910 vom 3. November 1998). Seither erfolgten, losgelöst von einer gesamthaften Ortsplanungsrevision, nur einzelne Anpassungen des Zonenplans.

Die Kommunalplanung umfasst gemäss § 8 Abs. 3 PBG den kommunalen Richtplan und den Rahmennutzungsplan (Zonenplan, Baureglement) sowie, soweit erforderlich, Sondernutzungspläne (Gestaltungsplan, Baulinienplan). Der kommunale Richtplan wurde bereits überarbeitet und mit Entscheid Nr. 62 vom 13. November 2019 durch das Departement für Bau und Umwelt genehmigt. Auch eine Teiländerung des Schutzplans Kultur- und Naturobjekte wurde mit DBU-Entscheid Nr. 57 vom 14. Oktober 2019 vor kurzer Zeit genehmigt. Die verschiedenen Planungsinstrumente wurden jedoch zusammen überarbeitet und aufeinander abgestimmt. Die somit vollzogene gesamtheitliche Überarbeitung der Ortsplanung ist sachgerecht.

Die Überarbeitung der kommunalen Planungsinstrumente wird von kantonaler Seite begrüsst. Insbesondere auch, weil sich seit der letzten Ortsplanungsrevision die Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) in verschiedener Hinsicht geändert haben. Unter anderem wurde der Kantonale Richtplan bereits zweimal überarbeitet, ein neues Planungs- und Baugesetz erlassen, sowie das Raumplanungsgesetz per 1. Mai 2014 revidiert.

Das Departement für Bau und Umwelt (DBU) prüft nach § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens generell, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung entsprechen. Dabei ist das Planungsermessen der Gemeinde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG zu respektieren.

Bezüglich der Einhaltung der übergeordneten Planung ist anzumerken, dass der Bundesrat am 1. Mai 2014 das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) in Kraft gesetzt hat. Die neuen Bestimmungen verlangen von den Kantonen, dass sie ihre Richtpläne innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der Änderung an die Anforderungen der Artikel 8 und 8a Abs. 1 RPG anpassen. Am 6. Dezember 2017 hat der Grosse Rat des Kantons Thurgau den teilrevidierten kantonalen Richtplan (KRP, Stand: Juni 2017) genehmigt. Die Genehmigung des teilrevidierten KRP durch den Bundesrat erfolgte am 4. Juli 2018.

## Zonenplan

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Nutzungszonen und deren Abgrenzungen sind insgesamt sachgerecht auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt. Bei den im Rahmen der vorliegenden Revision vorgenommenen Zonenplanänderungen handelt es sich grossmehrheitlich um Aufzonungen und kleinere Anpassungen an die Parzellengrenzen und die tatsächlichen Verhältnisse.

Die Grösse der Bauzonen wird folglich im Rahmen der vorliegenden Revision nur marginal verändert. Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Kantonalen Richtplans wird damit eine der zentralen Aufgaben der Raumplanung, die sachgerechte Dimensionierung der Bauzonen, erfüllt.

Mit Blick auf die konkreten Vorgaben des KRP zur Grösse des Siedlungsgebietes (Planungsauftrag 1.1 A, Anhang A1) besteht in der Gemeinde Altnau kein Anpassungsbedarf im Bereich der WMZ (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen). Die gemeindespezifische Auslastung der WMZ beträgt 95 Prozent, weshalb kein Bedarf für zusätzliche WMZ durch Ein- oder Umzonungen ausgewiesen werden kann. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden die WMZ geringfügig verkleinert, womit die Vorgaben des KRP eingehalten werden.

Gemäss Festsetzung 1.2 A KRP haben die Gemeinden im Rahmen ihrer Ortsplanungen aufzuzeigen, wie die Dichten entsprechend dem Dichtetyp des KRP erreicht werden können. Die Gemeinde Altnau ist vollumfänglich dem Raumtyp "Kompakter Siedlungsraum" und dem Dichtetyp "Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden" zugeteilt. Im Dichtetyp "Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden" ist für den Zonenplanhorizont 2030 und den Richtplanhorizont 2040 in den WMZ eine minimale Raumnutzerdichte von 47 RN/ha zu erreichen. Die Gemeinde Altnau verfügte im Jahr 2018 über eine Raumnutzerdichte von 42 RN/ha und liegt damit unter der im KRP geforderten Mindestdichte.

Mit der vorliegenden Überarbeitung des Zonenplans trifft die Gemeinde Altnau verschiedene Massnahmen um die zukünftige Dichte zu erhöhen. Die bestehende Wohnzone mit niedriger Dichte W2a wird aufgehoben und zusammen mit der bestehenden Wohnzone W2b in die neue W2 mit höherer Dichte umgezont. Weitere Aufzonungen werden an zentraler Lage (südliche Bahnhofstrasse und Güttingerstrasse) vorgenommen. Durch die neu entlang der zentralen Bereiche der Bahnhofstrasse und der Güttingerstrasse ausgeschiedenen Zentrumszone Z3 entsteht die Möglichkeit zur Erstellung von dreigeschossigen Bauten (bisher: zweigeschossig). Eine höhere Geschossigkeit ist neu ebenfalls im Gebiet Rangg mit der Wohn- und Arbeitszone WA3 möglich. Die geplanten Massnahmen zur Erhöhung der Raumnutzerdichte werden aus kantonaler Sicht begrüsst. Es ist davon auszugehen, dass die Gemeinde Altnau dadurch die geforderte Mindestdichte von 47 RN/ha langfristig erreichen kann.

Die „Abgrenzung Wald-Bauzone“ wird in der Legende des Zonenplans als weiterer all-gemeinverbindlicher Inhalt und damit als Festlegung des Zonenplans aufgeführt. Dies ist insofern nicht korrekt, als die Waldfeststellungen abschliessend durch den Kanton vorgenommen werden (vgl. § 1 Abs. 2 Ziff. 3 WaldV) bzw. bereits festgelegt worden sind (vgl. Waldfeststellungspläne der Politischen Gemeinde Altnau).

### **Zonenplan Einzelne Änderungen**

Die im Rahmen der vorliegenden Zonenplanüberarbeitung vorgenommenen Zonenplanänderungen beruhen mit wenigen Ausnahmen auf Anpassungen an die Parzellengrenzen und die tatsächlichen Verhältnisse. So werden beispielsweise Strassenflächen, welche seit der letzten Ortsplanungsrevision erstellt wurden, nun richtigerweise den Verkehrsflächen innerhalb des Baugebietes zugewiesen. Oder es werden bislang einer Nutzungszone zugewiesene Flächen, welche gemäss Waldfeststellungsverfahren Wald im Rechtssinn darstellen, neu dem Wald zugewiesen. Dabei handelt es sich nicht um eigentliche Zonenplanänderungen, jedoch sind diese Flächenzuweisungen korrekt und notwendig.

Im Bereich der WMZ-Zonen werden, neben den bereits erwähnten Umzonungen zur Förderung der Inneren Verdichtung, in zwei Gebieten kleinere Anpassungen vorgenommen. Bei der Parzelle Nr. 899 wird die Zonierung an die Parzellierung angepasst, um die Bebauungsmöglichkeiten zu verbessern. Im Gebiet Unterdorf wird nördlich des Bachwegs auf den Parzellen Nrn. 147 und 150 ein kleinerer, flächengleicher Abtausch zwischen der Dorfzone und der Landwirtschaftszone vorgenommen. Begründet wird dieser Abtausch mit der Verbesserung der Bebaubarkeit der betroffenen Parzellen im Sinne der geltenden Ortsbild- und Umgebungsschutzzone. Die marginalen Zonenplananpassungen sind aus kantonaler Sicht nachvollziehbar.

Ein Teil der Parzelle Nr. 1249 wird von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone Industrie (Zonenplanänderung Nr. 17) eingezont. Die Einzonung im Umfang von 350 m<sup>2</sup> wird durch die Notwendigkeit einer Betriebserweiterung der Häberlin und Fenners AG (Parzelle Nr. 719) begründet. Das ortsansässige, im Jahre 2007 gegründete Baugeschäft ist in den vergangenen Jahren stetig gewachsen und beschäftigt heute rund 30 Mitarbeiter. Aufgrund des Wachstums wurde der Maschinenpark deutlich vergrössert. Der grössere Maschinenpark führt zu einem zusätzlichen Bedarf an Verkehrs- und Abstellflächen.

Die Einzonung kann nicht durch eine flächengleiche Auszonung andernorts kompensiert werden. Gemäss Planungsbericht soll für die Einzonung das kantonale Kontingent für Arbeitszonen beansprucht werden. Im Planungsbericht und den nachgereichten Unterlagen (Schreiben des Gemeindepräsidenten vom 15. November 2019) wird aufgezeigt, wie die Anforderungen des Planungsgrundsatzes 1.6 L KRP erfüllt werden.

Die Ausführungen sind grundsätzlich nachvollziehbar. Aufgrund der geringen Flächenbeanspruchung können die teilweise eher knappen Erläuterungen zur Einhaltung der übergeordneten Gesetzgebung akzeptiert werden.

Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass eine weitere ähnliche Betriebserweiterung, gestützt auf den Planungsgrundsatz 1.6 L KRP, in naher Zukunft kaum genehmigungsfähig sein wird. Gemäss Schreiben der Häberlin und Fenners AG vom 1. November 2019 ist dies auch nicht beabsichtigt.

In verschiedenen Gebieten Altnaus wird die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben oder neue Gestaltungsplanpflichten erlassen. Diese Änderungen werden im Planungsbericht erläutert und sind grundsätzlich nachvollziehbar. Die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht in den Gebieten Bahnhofstrasse Süd, Wuhrwiesenstrasse, Wisplätz und Lothalde / Hermannshofstrasse ist aus kantonaler Sicht begrüssenswert.

Die Ausscheidung der überlagernden Ortsbild- und Umgebungsschutzzone wurde nur marginal angepasst. Bedauernswerterweise wurde auf die im Rahmen der Vorprüfung geforderte Überlagerung des Gebiets Rösslikreuzung, Güttingerstrasse, Seezelgstrasse mit einer Ortsbild- und Umgebungsschutzzone verzichtet. Die Einführung einer Überlagerung war insbesondere im Zusammenhang mit der Aufzoning des Gebiets in die Zentrumszone Z3 und einer zu erzielenden, qualitativ guten und ortsbildverträglichen Verdichtung als wertvoller Beitrag betrachtet worden. Mit dem Verzicht auf eine überlagernde Ortsbild- und Umgebungsschutzzone steht der Gemeinderat in der Verantwortung, die Entwicklung des Gebiets im Sinne einer ortsbildverträglichen Verdichtung zu steuern.

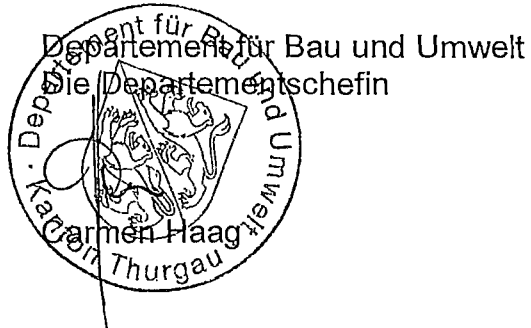
Mit der vorgenommenen Ausscheidung der überlagernden Gefahrenzone wird die behördenverbindliche Gefahrenkarte grundeigentümerverbindlich. Die Ausscheidung erfolgte korrekterweise gemäss dem Leitfaden "Ausscheiden der Gefahrenzonen, Umsetzung Naturgefahren im Kanton Thurgau, Präzisierung der Gemeindeaufgabe, Version 1.1.2015". Dabei wurden die Gefahrengebiete gemäss Gefahrenkarte innerhalb des Siedlungsgebietes in der Regel arrondiert respektive an die Parzellengrenzen angepasst. Die Ausscheidung der Gefahrenzone entspricht den übergeordneten Vorgaben und wird aus kantonaler Sicht begrüsst.

## **Baureglement**

Die Anpassung des Baureglements an die Bestimmungen des neuen Planungs- und Baugesetzes wird aus kantonaler Sicht begrüsst. Das Baureglement erfüllt die übergeordnete Gesetzgebung.

Es ist einzig darauf hinzuweisen, dass sich die Bemerkung in der Fussnote 8 zur Mastabelle (Art. 5 BauR) bereits aus dem Bundesrecht ergibt und die Fussnote 8 somit überflüssig ist.

6/6



**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: **17. FEB. 2020**