

Frauenfeld, 23. Januar 2020

Entscheid Nr. 4

BOA/PG Nr. 2019.02-001

Politische Gemeinde Eschenz Revision Baureglement und Zonenplan

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Das von der Gemeindeversammlung Eschenz am 27. November 2019 erlassene Baureglement wird genehmigt.
2. Der von der Gemeindeversammlung Eschenz am 20. November 2018 erlassene Zonenplan wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Eschenz, Hauptstrasse 88, Postfach 72, 8272 Eschenz unter Beilage von zwei Dossiers "Revision Baureglement und Zonenplan", je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - Landwirtschaftsamt
 - Tiefbauamt
 - Steueramt
 - Grundbuchamt Frauenfeld
 - Amt für Raumentwicklung, Abt. Natur und Landschaft
 - Amt für Raumentwicklung, Abt. Kantonale Planung
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Dossiers "Revision Baureglement und Zonenplan" mit Vermerk analog Gemeindeexemplare sowie den übrigen Akten

Erwägungen:

1. Die Politische Gemeinde Eschenz ersucht um Genehmigung des Baureglements und des Zonenplans. Aufgrund von Rückmeldungen aus der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurde das Baureglement nochmals angepasst und der Gemeindeversammlung erneut unterbreitet. Aus den eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig. Das Baureglement und der Zonenplan wurden vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 23. August 2017 vorgeprüft.
2. Der Zonenplan der Gemeinde Eschenz wurde mit DBU-Entscheid Nr. 55 vom 28. Juni 2012 genehmigt, das Baureglement mit Regierungsratsbeschluss Nr. 501 vom 9. Mai 1995.

Aufgrund des revidierten Planungs- und Baugesetzes des Kantons Thurgau (PBG, PBV) haben die Gemeinden gemäss § 122 PBG ihre Rahmennutzungspläne innert fünf Jahren an die Bestimmungen des Gesetzes und an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen. Aufgrund dessen hat die Politische Gemeinde Eschenz ihr Baureglement revidiert und den neuen Bestimmungen sowie geänderten Bedürfnissen angepasst. Insbesondere wurden die neuen Baubegriffe gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Zudem wurden der Zonenkatalog und die Zonenbestimmungen gemäss der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV, RB 700.2) übernommen. Das regionale Baureglement der Region Frauenfeld diente als Grundlage für das neue Baureglement.

Nebst der Revision des Baureglements wurden am Zonenplan kleinere Anpassungen vorgenommen. Gemäss Planungsbericht weist der aktuelle Zonenplan diverse Ungereimtheiten auf. Zur Behebung sind zahlreiche Zonenplanänderungen nötig. Weitere Änderungen betreffen Umzonungen in höhergeschossige Zonen, bzw. von Mischzonen in reine Wohnzonen. Auch wird die Gefahrenkarte in den Zonenplan integriert. Ansonsten bedeuten die neuen Vorschriften gegenüber den bisherigen keine namhaften materiellen Änderungen. Insgesamt verkleinert sich die Bauzonensfläche der Gemeinde Eschenz um 4'567 m². Die Ursache dieser Reduktion liegt hauptsächlich in der Auszonung von Verkehrsflächen innerhalb von Bauzonen, in Verkehrsflächen ausserhalb von Bauzonen.

Einzonungen

Für die Behebung der zahlreichen Ungereimtheiten sind einige kleinere Einzonungen notwendig. Für die Einzonungen E1 und E8 werden Kontingentsflächen für die Arrondierung von WMZ gemäss Festsetzung 1.1 B, 1.4 A und 1.4 B des KRP im Umfang von 193 m² beansprucht. Die Beanspruchung des Kontingents für die Arrondierung von WMZ kann akzeptiert werden.

Des Weiteren sind einzelne Einzonungen gemäss § 63 PBG mehrwertabgabepflichtig. Nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die Zonenplanänderungen, welche mehrwertabgabepflichtig sind:

Tabelle 1: Übersicht über mehrwertabgabepflichtige Zonenplananpassungen				
Nr.	Parzelle	Fläche	rechtsgültiger Zonenplan	geänderter Zonenplan
E1	Nr. 446	144 m ²	Landwirtschaftszone Lw	Dorfzone D2
E6	Nr. 620	73 m ²	Landschaftsschutzzone Ls	Arbeitszone A
E8	Nr. 1497	49 m ²	Landwirtschaftszone Lw	Wohnzone W2a

Gefahrenzonen

Die überlagernden Gefahrenzonen sind nachvollziehbar und verständlich ausgeschieden. Die Methodik der Umsetzung der Gefahrenkarte inklusive der Evaluation der Konfliktgebiete wurde richtig angewendet.

Kommunaler Richtplan

Im Planungsbericht zur 2. Auflage wird festgehalten, dass zum jetzigen Zeitpunkt das Baureglement und der Zonenplan angepasst werden. Auf die Revision des Kommunalen Richtplans wurde vorerst verzichtet, da der Kantonale Richtplan zum Zeitpunkt des Beginns der Arbeiten an der vorliegenden Baureglements- und Zonenplanrevision noch in Revision und der Anpassungsbedarf noch nicht hinreichend bekannt war. Der rechtskräftige Kommunale Richtplan, datiert aus dem Jahr 2012, ist also erst ca. 8 Jahre alt. Gemäss Planungsbericht wird die Gemeinde dennoch in naher Zukunft den Kommunalen Richtplan überarbeiten. Die Notwendigkeit einer zeitnahen Überarbeitung des Kommunalen Richtplans wird aus kantonaler Sicht geteilt, zumal sich aus dem Kantonalen Richtplan Planungsaufträge ergeben, die durch die Gemeinden umzusetzen sind. Die Gemeinde Eschenz muss gemäss Anhang A1 des Kantonalen Richtplans (Stand Juni 2017) ihre Richtplangebiete für WMZ um 7.4 ha verkleinern. Der Kantonale Richtplan enthält weitere Planungsaufträge, die im Kommunalen Richtplan umzusetzen sind.

4/4

Die generelle Prüfung ergibt, dass die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) erfüllt sind und die Revision des Baureglements und Zonenplans genehmigt wird.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



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. JAN. 2020