

Frauenfeld, 3. Juni 2021

Entscheid Nr. 37

BOA/PG Nr. 2021.01-001

Politische Gemeinde Märstetten

- **Baureglement 2020**
- **Gebühren- und Abgabeordnung Bauwesen 2020**
- **Zonenplanlegende (bisherige Benennung / neue Benennung)**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Das von der Gemeinde Märstetten an der Urnenabstimmung vom 29. November 2020 beschlossene **Baureglement** wird mit folgendem Hinweisvermerk genehmigt:
 - a) Die Genehmigung der Weilerzonen steht unter dem Vorbehalt der vom Bundesrat angeordneten Ergänzung des Kapitels 1.9 des Kantonalen Richtplanes (Kleinsiedlungen) und die damit zusammenhängende Überprüfung der Kleinsiedlungen. Der Artikel 8 (Weilerzonen) wird mit einem Hinweisvermerk versehen.
2. Die von der Gemeinde Märstetten an der Urnenabstimmung vom 29. November 2020 beschlossene **Gebühren- und Abgabeordnung Bauwesen** wird mit folgender Ausnahme genehmigt:
 - a) Artikel 4, Absatz 1 wird nicht genehmigt.
3. Die Gemeinde Märstetten wird angewiesen, Art. 4 Abs. 1 der Gebühren- und Abgabeordnung Bauwesen gemäss den nachfolgenden Erwägungen bis zum 1. Juli 2022 zu ergänzen und das dafür notwendige Verfahren durchzuführen.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Märstetten, Dorfstrasse 17, 8560 Märstetten, unter Beilage von sechs Dossiers der Vorlage, je mit Genehmigungsvermerk
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Dossiers, je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 15. Dezember 2020 reichte die Gemeinde Märstetten das revidierte Baureglement sowie die Gebühren- und Abgabeordnung Bauwesen dem Departement für Bau und Umwelt zur Genehmigung ein. Die Unterlagen wurden mit Prüfbericht vom 24. Oktober 2019 vorgeprüft. Die öffentliche Auflage fand vom 19. Juni bis am 8. Juli 2020 statt. Es sind zwei Einsprachen bei der Gemeinde eingegangen, welche beide gutgeheissen wurden. Die aufgrund der Einsprachen vorgenommenen Änderungen des Baureglements wurden vom 4. September bis am 23. September 2020 öffentlich aufgelegt. An der Urnenabstimmung vom 29. November 2020 hat die Stimmbevölkerung das Baureglement beschlossen.

Die Gemeinde Märstetten beabsichtigt ihre Ortsplanung gesamthaft zu überarbeiten. Mit Blick auf die Frist zur Anpassung des Baureglements gemäss § 122 PBG hat die Gemeinde entschieden, vorerst nur das Baureglement anzupassen und die Überarbeitung des Richt- und Zonenplans sowie des Schutzplanes zurückzustellen. Die Anpassungen am Baureglement haben keine materiellen Änderungen am Zonenplan zur Folge. Die Legende zum Zonenplan wurde mit den neuen Zonenbezeichnungen ergänzt.

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. Die Politische Gemeinde Märstetten hat ihr Baureglement deshalb gesamthaft revidiert und an die neuen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes angepasst. Das Muster-Baureglement der Region Ober- und Mittelthurgau diente dabei als Grundlage.

Zudem wurde die Gebührenregelung aus dem Baureglement entfernt und stattdessen eine neue Gebühren- und Abgabeordnung im Bauwesen erlassen.

Baureglement:

Art. 8 – Weilerzonen

Dieser Artikel umfasst die Bestimmungen zur Weilerzone. Hierbei ist die neue Rechtslage seit dem 15. Mai 2020 betreffend die Kleinsiedlungen zu beachten. Es gelten die Bestimmungen der Kleinsiedlungsverordnung (KSV). Die vorliegenden Bestimmungen stehen zumindest teilweise im Widerspruch dazu. Das Baureglement kann die Verordnung des Kantons nicht übersteuern. Art. 8 des Baureglements ist nach Ergänzung des Kapitels 1.9 im kantonalen Richtplan zu überarbeiten und wird deshalb mit einem Hinweisvermerk versehen.

Gebühren- und Abgabeordnung Bauwesen:

Art. 4 Abs. 1 kann in der vorliegenden Form nicht genehmigt werden. In Anbetracht dessen, dass ein Berechnungsfaktor fehlt, ist die Bandbreite zwischen den minimalen und den maximalen Gebühren übermässig. So sind insbesondere beim Bau von Reihen-, Mehrfamilienhäusern sowie Industrie- und Gewerbebauten sehr hohe Baupolizeigebühren denkbar, welche ohne weitere Bemessungsgrundlagen nicht nachvollziehbar sind.

Gemäss § 119 Abs. 2 PBG sind Ansätze und Berechnungsfaktoren in einem Reglement festzulegen. Die Gemeinde wird gebeten, diesen Anforderungen bis zum 1. Juli 2022 nachzukommen, indem die Bemessung der Gebühren an einen bestimmten Faktor geknüpft wird (z.B. pro m² Bruttogeschossfläche, pro m³ Bauvolumen oder als Promilleanteil der Bausumme).

Ansonsten haben die einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte gegen die Vorlage angebracht. Die generelle Prüfung ergibt, dass die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) erfüllt sind. Das Baureglement und die Gebühren- und Abgabeordnung Bauwesen werden somit genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



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 Beweismittel aufzuführen.

Expediert: - 7. JUNI 2021