

Frauenfeld, 3. März 2022

Entscheid Nr. 11

BOA/PG Nr. 2021.06-006

Politische Gemeinde Stettfurt

Revision Ortsplanung

- Kommunalen Richtplan
- Änderung Zonenplan
- Änderung Baureglement

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat am 27. Mai 2021 beschlossene und am 24. November 2021 ergänzte (geringfügige Änderung) **kommunale Richtplan** wird genehmigt.
2. Die von der Gemeindeversammlung am 3. Juni 2021 und vom Gemeinderat am 24. November 2021 beschlossene **Änderung des Zonenplans** wird genehmigt.
3. Die von der Gemeindeversammlung am 3. Juni 2021 erlassene **Änderung des Baureglements** wird genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Stettfurt, Dorfstrasse 2, 9507 Stettfurt, unter Beilage der Dossiers zur Revision der Kommunalplanung, je mit Genehmigungsvermerk
 - Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen
 - Grundbuchamt Frauenfeld, Langfeldstrasse 53a, 8510 Frauenfeld
 - Steuerverwaltung Thurgau
 - Landwirtschaftsamt
 - Hochbauamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Jagd- und Fischereiverwaltung
 - Forstamt
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Umwelt
 - DBU, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung (3), unter Beilage von zwei Dossiers der Gesamtrevision der Kommunalplanung, je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 10. Juni 2021 hat der Gemeinderat von Stettfurt die Revision der Ortsplanung – bestehend aus dem kommunalem Richtplan sowie dem geänderten Zonenplan und Baureglement – zur Genehmigung eingereicht. Während des Genehmigungsverfahrens hat er eine erneute Anpassung des Richt- und Zonenplans vorgenommen und per 11. Januar 2022 nachgereicht. Ebenso wurde der Planungsbericht entsprechend ergänzt.

Die öffentliche Bekanntmachung des Richtplans erfolgte vom 17. Februar bis 8. März 2021. Gleichzeitig wurden die Änderungen am Zonenplan und Baureglement öffentlich aufgelegt. Während der Publikation sind gemäss Planungsbericht zwei Einsprachen eingegangen. Diese wurden von der Gemeindebehörde abgewiesen. Beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) ist gegen die Vorlage ein Rekurs hängig. Dieser wird in einem separaten Verfahren behandelt.

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

Die Ortsplanungsrevision wurde mit Bericht vom 31. August 2020 vorgeprüft. Wie dem Planungsbericht (Anhang 2) zu entnehmen ist, hat sich die Gemeinde mit den Hinweisen und Anmerkungen aus der Vorprüfung intensiv auseinandergesetzt. Die eingereichten Unterlagen zeugen zudem von einer umfassenden und vertieften Auseinandersetzung der Planungsbehörde mit den Gegebenheiten und Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde.

Ausgangslage

Eigentliches Herzstück dieser Planung bildet der neu erarbeitete kommunale Richtplan. Der rechtskräftige Zonenplan und das Baureglement sind noch relativ jung und stammen aus dem Jahr 2016. Ausgelöst durch die überarbeitete kantonale Planungs- und Baugesetzgebung (PBG, PBV, IVHB) wurde damals in erster Linie das kommunale Baureglement revidiert. Bei dieser Gelegenheit wurde auch der Zonenplan insofern überarbeitet, dass die Gefahrenzonen darin grundeigentümerverbindlich ausgeschieden, die Zonenbezeichnungen in der Legende angepasst und die aktuellen Daten der amtlichen Vermessung im Planwerk berücksichtigt wurden. Eine gesamtheitliche materielle Auseinandersetzung mit dem Zonenplan im Sinne einer Überprüfung der Zonenabgrenzungen oder Zonenzuweisung hat hingegen damals nicht stattgefunden. Die letzte gesamtheitliche Überprüfung des Zonenplans stammt somit aus dem Jahr 2006 (DBU-Entscheidung Nr. 32 vom 10.4.2007). Gestützt auf die Erkenntnisse, die beim aktuellen Planungsprozess (insbesondere Richtplan) gewonnen wurden, wird der Zonenplan

nun auch in materieller Hinsicht an einzelnen Stellen angepasst.

Der Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte aus dem Jahr 2003 wird nach Auskunft der Gemeinde mittelfristig überarbeitet. Es sei diesbezüglich auch auf die Situation auf Parzelle Nr. 116 verwiesen, wo ein Schutzobjekt von einer Umzonung betroffen ist. Die Gemeindebehörde wird gebeten, dieses Planungsinstrument ebenfalls zeitnah zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen.

Richtplan

Der kommunale Richtplan ist unterteilt in die Teilbereiche Siedlung, Landschaft und Infrastruktur (Massstab 1:5'000) sowie einen separaten Teil Innenentwicklung (Massstab 1:2'000). Die Kartenwerke werden ergänzt durch den Richtplantext, welcher zu den verschiedenen Themenbereichen mit Massnahmenblättern die einzelnen behördenverbindlichen Festlegungen und Erläuterungen darlegt. Das Planungswerk bildet damit ein umfassendes Strategie- und Koordinationsinstrument für die politische Behörde. Zu den einzelnen Themenbereichen ist Folgendes anzumerken.

Teilbereiche Siedlung und Innenentwicklung

Eine wichtige Aufgabe der Raumplanung ist die sachgerechte Dimensionierung des Siedlungsgebiets (Richtplangebiet und Bauzonen) und eine zweckmässige räumliche Zuordnung. Diese Aufgabe gründet auf dem zentralen raumplanerischen Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens und einer zweckmässigen Besiedlung (Art. 1 RPG).

- Grösse des Siedlungsgebiets für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen)
Das Siedlungsgebiet von Stettfurt wird durch die vorliegende Planung durch zwei geringfügige Einzonungen am Siedlungsrand leicht vergrössert. Die Gemeinde Stettfurt verfügt über keine rechtskräftig ausgeschiedenen Richtplangebiete für WMZ-Zonen. Auch der vorliegende Richtplan sieht kein Richtplangebiet vor. Dies ist sachgerecht und mit den Vorgaben des KRP (Kapitel 1.2 und 1.3) vereinbar.
Die Gemeinde zeigt mit der vorliegenden Planung eine beispielhafte Fokussierung auf das bestehende Siedlungsgebiet.
- Innenentwicklung
Die Gemeinde hat die geeigneten Verdichtungs- und Entwicklungsgebiete im Siedlungsgebiet ausgewiesen, deren spezifische Ausgangslage und die planerischen Möglichkeiten differenziert und mustergültig ausgeführt und mit behördenverbindlichen Handlungsanweisungen versehen. Damit werden die Grundlagen für das Bebauungspotenzial gelegt, aber auch für eine qualitätsvolle Entwicklung, die zu einer Bereicherung für das Dorf führen kann. Die Festsetzung 1.2 A und der Planungsauftrag 1.2 A KRP (Nutzungsdichte) sind erfüllt.

Nach Planungsauftrag 1.3 B KRP haben die Gemeinden die Mobilisierung der Potenzialgebiete zu fördern. Dies ist ein langfristiger und anspruchsvoller Prozess. In den gebietsspezifischen Massnahmenblättern hat die Gemeinde das geplante Vorgehen skizziert. Die aufgeführten Massnahmen erfordern ein grosses Engagement der Gemeindebehörde. Weitere Möglichkeiten könnten Beratungsangebote, ein Anreizsystem oder eine aktive Bodenpolitik sein. Einen ersten Stein hat die Gemeinde im Gebiet "Dorfzentrum" ins Rollen gebracht.

Empfehlenswert ist eine regelmässige Überprüfung (Controlling) der vorgegebenen Ziele der Innenentwicklung.

- Nutzung
Neue Erkenntnisse zur Nutzung des Siedlungsgebiets wurden direkt im Zonenplan umgesetzt.
- Weiteres
Die am 11. Januar 2022 nachträglich eingereichte Anpassung des Richtplans (inkl. Anpassung Zonenplan) umfasst die Parzellen Nrn. 115, 116 und 628 im Umfeld des geschützten "Richterhauses". Hierbei werden die bebaubaren Flächen und die Freiräume anders angeordnet. Dieser Bedarf ergab sich aus neuen, aktuellen Erkenntnissen und Abklärungen, die sich im Rahmen einer Projektierung um das geschützte Haus ergeben hatten.

Teilbereich Landschaft

Hierzu gibt es keine Bemerkungen.

Teilbereich Infrastruktur

Hierzu gibt es keine Bemerkungen.

Zonenplan

Der Zonenplan erfährt einige punktuelle Änderungen, die sich aus der strategischen Planung des Richtplans ergeben haben. Eine gesamthafte Auflage des Zonenplans, wie auch die Ausscheidung der Gefahrenzonen, erfolgte bereits im Jahr 2016 im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Baureglements.

Die sachgerechte Grösse der Bauzonen für die WMZ-Zonen einer Gemeinde ergibt sich in Abhängigkeit folgender Faktoren:

- funktionaler Handlungsraum (Raumtyp) gemäss kantonalem Richtplan (KRP),
- bestehende Nutzerdichte (Beschäftigte und Wohnbevölkerung) und
- prognostizierte Entwicklung der Anzahl Raumnutzer innerhalb des Richtplanhorizonts (25 Jahre).

Stettfurt ist gemäss KRP dem Raumtyp "Kulturlandschaft" zugeordnet. Je nach Raumtyp ist eine unterschiedliche Raumnutzerdichte anzustreben. Damit wird der Ausgangslage hinsichtlich räumlicher Funktion der Ortschaften und den jeweiligen raumplanerischen Zielsetzungen differenziert Rechnung getragen. Für die "Kulturlandschaft" sieht der KRP eine Mindestdichte von 32 Raumnutzern (Bevölkerung und Arbeitsplätze) pro Hektare vor. Auch unter Berücksichtigung der angenommenen Entwicklung der Anzahl Nutzer im Planungshorizont bis 2033 sind die WMZ-Zonen in Stettfurt ausreichend dimensioniert (Auslastung von 96 % im Jahr 2033). In Folge dessen kann grundsätzlich kein Bedarf für Ein- oder Umzonung von zusätzlichen WMZ-Zonen gelten gemacht werden (Festsetzung 1.4 A Bst. a KRP). Unter Umständen können direkt an die Bauzonen angrenzende Einzonungen in WMZ-Zonen (Festsetzung 1.4 A Bst. c und d KRP) vorgenommen werden, wenn diese im Sinne von Festsetzung 1.4 B KRP zweckmässig sind.

Durch die vorliegende Anpassung des Zonenplans wird das Baugebiet der Gemeinde Stettfurt um knapp 1'500 m² vergrössert. Dies ist auf die Einzonung einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Liegenschaft am Dorfrand und die Zuweisung einer bisher ausserhalb des Siedlungsgebiets liegenden Retentionsfläche zu einer Freihaltezone zurückzuführen. Ohne Auswirkungen auf die Bauzonengrösse werden zudem einige Umwidmungen vorgenommen. Zulasten der öffentlichen Zone werden die WMZ-Zonen insgesamt um knapp 4'000 m² vergrössert. Auch die Freihalteflächen werden geringfügig erweitert. Diese Anpassungen erscheinen insgesamt sachgerecht und sind mit den Bestimmungen des KRP vereinbar.

Übersicht der mehrwertabgabepflichtigen Um- und Einzonungen gemäss § 63 PBG			
Parzelle Nr.	Zone alt	Zone neu	Fläche (m ²)
369	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Wohnzone (W2a)	2'164
369	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Freihaltezone (Fh)	368
783	Landwirtschaftszone	Freihaltezone (Fh)	264
523	Landwirtschaftszone	Wohnzone (W2a)	981
52	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Dorfzone (D)	1'972

Baureglement

Zu den vorgenommenen Anpassungen gibt es keine Bemerkungen.

Planungsbericht

Die Gemeinde Stettfurt verfügt über zwei Ortsteile mit Ortsbildern von nationaler Bedeutung: Schloss Sonnenberg mit Umgebung und Dorf Stettfurt. Gemäss KRP sind solch wertvolle Ortsbilder in Erscheinung, Substanz und Struktur zu schützen, zu pflegen und zu gestalten (Planungsgrundsatz 1.10 A KRP). Zudem verlangt das Bundesrecht, dass im Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnete Gebiete und deren Schutzziele in der kommunalen Planung berücksichtigt werden müssen (Art. 11 VISOS; SR 451.12). Dies bedarf einer umfassenden Interessenabwägung.

Wie schon im Vorprüfungsbericht bereits hingewiesen, fehlt in den Unterlagen nach wie vor eine korrekt durchgeführte Interessenabwägung, zumal beispielsweise die Massnahmen zur Innenverdichtung teils in direktem Widerspruch zum ISOS stehen (beispielsweise Bebauung von ISOS Umgebungszonen mit Erhaltungsziel a). Die betroffenen Gebiete sind allerdings grösstenteils mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Bei der Erarbeitung der Gestaltungspläne sowie von allfälligen anderen, mit den Gestaltungsplänen verbundenen Planungen (beispielsweise Testplanungen, Machbarkeitsstudien und Richtprojekte), muss das ISOS zwingend berücksichtigt und die Planung einer umfassenden und differenzierten Interessenabwägung unterzogen werden.

Im Übrigen sind gegen die Vorlage keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen angebracht worden. Die Planung erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und kann genehmigt werden.



7/7

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert:

 3. MRZ. 2022