

Frauenfeld, 11. Dezember 2023

## **Entscheid Nr. 0068**

BOA/PG Nr. 2021.11-011

### **Politische Gemeinde Schlatt**

- **Revision Ortsplanung**
- **Aufhebung Gestaltungsplan „Schetterenberg“**

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

1. Die vom Gemeinderat Schlatt am 8. November 2021 erlassenen Richtpläne „Siedlung und Landschaft“ sowie „Verkehr, Ver- und Entsorgungen“ (Richtplankarten 1:5'000 und Richtplantext) werden genehmigt.
2. Der von der Gemeindeversammlung Schlatt am 4. Oktober 2021 beschlossene Zonenplan wird mit nachstehenden Folgeaufträgen und Hinweisvermerken genehmigt.
  - a. Die Genehmigung der Weilerzonen steht unter dem Vorbehalt, dass die Gemeinde Schlatt gestützt auf den Planungsauftrag 1.9 A des kantonalen Richtplans (KRP) die Kleinsiedlung Dickihof bis am 14. September 2027 den im Anhang A8 KRP aufgeführten Zonentypen zuweist und das Baureglement entsprechend anpasst. Die Kleinsiedlung Dickihof wird mit Hinweisvermerken versehen.
  - b. Die Gemeindebehörde hat den Plankopf des Zonenplans mit dem Gemeinderatsbeschluss zur geringfügigen Zonenplanänderung "Im Brühl" vom 8. November 2021 zu ergänzen. Der Plankopf wird mit einem Hinweisvermerk versehen.
  - c. Die Gemeinde hat die "Naturschutzzone im Wald" als überlagernde Zone (nicht als Grundnutzungszone) auszuscheiden. Die "Naturschutzzone im Wald" wird mit einem Hinweisvermerk versehen.
3. Die vom Gemeinderat am 8. November 2021 beschlossenen geringfügigen Zonenplanänderungen „Im Brühl“ (Zonenplanänderungen Nrn. 26.1 und 26.2, Auszonung 107 m<sup>2</sup> auf Parzelle Nr. 1540, Einzonung 107 m<sup>2</sup> auf Parzellen Nrn. 1540 - 1542) werden nicht genehmigt und im Zonenplan mit einem Nichtgenehmigungsvermerk versehen. Die Gemeinde wird angewiesen, die nichtgenehmigten Flächen sachgerechten Zonen zuzuweisen.

2/12

4. Die von der Gemeindeversammlung Schlatt am 4. Oktober 2021 beschlossene Baureglementsänderung wird genehmigt.
5. Die vom Gemeinderat Schlatt am 8. November 2021 erlassene Aufhebung des Gestaltungsplans „Schetterenberg“ wird genehmigt.
6. Mitteilung an:
  - Gemeinde Schlatt, unter Beilage der Dossiers der Ortsplanungsrevision und der Aufhebung des Gestaltungsplans Schetterenberg, mit den notwendigen Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
  - Winzeler + Bühl, Rheinweg 21, 8200 Schaffhausen
  - Landwirtschaftsamt
  - Hochbauamt
  - Amt für Denkmalpflege
  - Tiefbauamt
  - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abteilung Öffentlicher Verkehr Inneren
  - Forstamt
  - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
  - Amt für Archäologie
  - Amt für Umwelt
  - Hochbauamt
  - SBB
  - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers der Ortsplanungsrevision und der Aufhebung des Gestaltungsplans Schetterenberg, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

### **Erwägungen:**

Mit Schreiben vom 8. November 2021 ersucht die Gemeinde Schlatt um Genehmigung der revidierten Ortplanung, bestehend aus dem kommunalen Richtplan, dem Zonenplan und Baureglement. Gleichzeitig ersucht die Gemeinde um Genehmigung der Aufhebung des Gestaltungsplans Schetterenberg.

Die öffentliche Bekanntmachung des kommunalen Richtplans erfolgte vom 8. Februar 2021 bis 28. Februar 2021. Gleichzeitig wurden der Zonenplan und das Baureglement öffentlich aufgelegt. Der Gemeinderat hat eine Richtplaneinwendung gutgeheissen. 5 Einsprachen gegen die Zonenplanrevision wurden begründet abgewiesen.

Aufgrund eines neuen Anliegens erfolgte für den Bereich Altparadies (Parzellen Nrn. 570, 571 und 577) erneut eine Teilbekanntmachung und eine Teilaufgabe des Zonenplans vom 16. Juli bis zum 5. August 2021. Während der Publikation gingen 16 Einsprachen ein. Der Stadtrat hat zwei Einsprachen gutgeheissen und Änderungen am Baureglement vorgenommen. Die zweite Auflage des Baureglements erfolgte vom 20. August bis am 8. September 2021.

Aufgrund eines weiteren privaten Anliegens bei bereits fortgeschrittenem Verfahrensstand der Gesamtrevision beschloss der Gemeinderat eine separate geringfügige Zonenplanänderung. Diese betrifft die Parzellen Nrn. 1363 sowie 1540 – 1542. Die öffentliche Auflage fand erst nach der Auflage der Gesamtrevision statt. Die geringfügigen Zonenplanänderungen sind dennoch im Gesamtzonenplan mit den Zonenplanänderungs-Nrn. 26.1 und 26.2 dargestellt. Gegen die nachträgliche Aufnahme der geringfügigen Zonenplanänderungen in den Zonenplan der Gesamtrevision haben wir keine Einwände. Allerdings müsste dies auf dem Deckblatt des Zonenplans vermerkt sein. Das heisst, auf dem Titelblatt ist zu vermerken, dass die entsprechenden Zonenplanänderungen zu einem späteren Zeitpunkt im vereinfachten Verfahren beschlossen wurden. Die Darstellung der geringfügigen Zonenplanänderung im Zonenplan ist daher fehlerhaft. Gleichwohl wurde das Verfahren korrekt durchgeführt. Das Titelblatt des Zonenplans wird deshalb mit einem Hinweisvermerk versehen.

Beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) sind zwei Rekurse eingegangen. Praxisgemäss und in Nachachtung der Koordinationsgrundsätze (vgl. Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700)) werden die Rekursentscheide und der Genehmigungsentscheid sachlich und zeitlich miteinander koordiniert.

Die Rekurse betreffen die Einzonung Nr. 22.2 und eine Änderung am Zonenplan betreffend die Parzelle Nr. 1065. Beide Rekurse wurden vom Departement für Bau und Umwelt abgewiesen. Hinsichtlich der detaillierten Begründung wird auf die entsprechenden Entscheide verwiesen.

Das DBU prüft gemäss § 5 PBG 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 RPG zu berücksichtigen. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 28. April 2020 vorgeprüft. Die Gemeinde hat sich mit den Hinweisen und Anmerkungen aus der Vorprüfung auseinandergesetzt und diese grösstenteils umgesetzt. Insbesondere begrüsst wird aus raumplanerischer Sicht die Auszonung der Wohnzone W1 am Schet-terenberg, welche vom Amt für Raumentwicklung in der Vorprüfung empfohlen wurde.

### **Vorbemerkungen**

Die Kommunalplanung der Gemeinde Schlatt umfasst den Zonenplan und die kommunalen Teilrichtpläne Siedlung und Verkehr (genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 925 am 6. November 2001), dem Baureglement (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 50 am 19. September 2018) sowie den Schutzplan (genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 925 am 6. November 2001).

§ 8 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) verpflichtet die Gemeinden, ihre Kommunalplanung (Richtplan und Rahmennutzungsplan) sowie, soweit erforderlich, Sondernutzungspläne periodisch und bei erheblich geänderten Verhältnissen anzupassen. Seit der Revision der letzten Ortsplanung wurden das übergeordnete Recht und die übergeordneten Pläne mehrfach angepasst. Insbesondere ist seit dem 1. Januar 2013 ein neues Planungs- und Baugesetz und die Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV; RB 700.1) in Kraft. Aufgrund des auf den 1. Mai 2014 in Kraft gesetzten, revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) wurde der kantonale Richtplan (KRP) des Kantons Thurgau teilrevidiert. Diese Teilrevision wurde vom Bundesrat am 4. Juli 2018 genehmigt. Somit liegen offensichtlich erheblich geänderte Verhältnisse vor, welche es im Sinne von § 8 Abs. 3 PBG erfordern, die Kommunalplanung gesamtheitlich zu überprüfen.

### **1. Kommunalen Richtplan**

Gemäss § 14 PBG koordinieren die Richtpläne der Gemeinden abgestimmt auf die übergeordneten Richtpläne deren raumwirksame Tätigkeiten und zeigen die künftige Entwicklung des Gemeindegebiets auf.

Mit den eingereichten Richtplankarten im Massstab 1:5'000 und dem dazugehörigen Richtplantext mit thematischen Koordinationsblättern legt die Gemeinde fest, wie die raumplanerischen Ziele und Tätigkeiten in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung aufeinander abgestimmt und mit welchen Strategien und Massnahmen sowie in welchem Zeitraum sie umgesetzt werden. Der gewählte Aufbau ist überzeugend und nachvollziehbar.

### **Dimensionierung des Siedlungs- und Richtplangebietes**

Eine der zentralen Aufgaben einer Ortsplanung ist die sachgerechte Dimensionierung des Siedlungsgebiets (Bauzonen und Richtplangebiete). Diese Aufgabe ergibt sich aus

dem zentralen Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens (Art. 1 Raumplanungsgesetz).

Bei der Dimensionierung des Siedlungsgebietes sind die Raumtypenzugehörigkeit sowie die damit verbundene Kapazitäts- und Auslastungsberechnung, massgebend (Planungsauftrag 1.1 A KRP). Gemäss dem kantonalen Richtplan (KRP) sind sämtliche Ortsteile der Gemeinde Schlatt dem Dichtetyp „Kulturlandschaft“ zugewiesen. Im Dichtetyp „Kulturlandschaft“ ist eine Raumnutzerdichte von 32 RN/ha in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen) zu erreichen. Die Gemeinde Schlatt verfügte im Jahr 2018 über eine Raumnutzerdichte von 34 RN/ha und lag damit bereits leicht über der im KRP geforderten Mindestdichte. Damit werden die kantonalen Dichtevorgaben bereits erreicht.

Im rechtskräftigen kommunalen Richtplan der Gemeinde Schlatt sind 10.6 ha Richtplangebiete ausgeschieden, die für künftige WMZ-Zonen vorgesehen sind. Diese Richtplanchflächen sind unter Berücksichtigung der bestehenden Bauzonen, des prognostizierten Wachstums der Anzahl Raumnutzer und der verlangten Nutzerdichte überdimensioniert. Gemäss Vorgaben des teilrevidierten KRP (Planungsauftrag 1.1 A respektive Anhang A 1) ergibt sich für die Gemeinde Schlatt ein Anpassungsbedarf von -10.6 ha, d.h. die rechtskräftigen Richtplangebiete für WMZ müssen komplett reduziert werden. Wie bereits in den zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen, wird auch in den Genehmigungsunterlagen auf die Ausscheidung von WMZ-Richtplangebiete im kommunalen Richtplan verzichtet. Der Anpassungsbedarf zur Reduktion der Richtplangebiete gemäss Anhang A1 im KRP ist somit korrekt umgesetzt worden.

### **Siedlungsentwicklung nach innen**

Planungsauftrag 1.2 A KRP verlangt, dass die Gemeinden im Rahmen ihrer Ortsplanung aufzeigen, wie die in Kapitel 2.2 KRP aufgeführten Mindestdichten längerfristig erreicht werden können. Hier besteht auch ein direkter Zusammenhang mit dem Planungsgrundsatz 1.3 A KRP, wonach neue Flächenansprüche für Wohnen und Arbeiten prioritär durch innere Entwicklungspotenziale und durch bauliche Erneuerung im Innern des bebauten Gebiets zu decken sind. Überdies ist die Mobilisierung von Gebieten mit inneren Entwicklungspotenzialen zu fördern, indem geeignete Massnahmen zur besseren Nutzung geprüft werden (Planungsauftrag 1.3 B KRP).

Im Richtplankapitel „1.2 Siedlungsentwicklung nach innen“ legt die Gemeinde fest, dass sich der Gemeinderat für die Siedlungsentwicklung nach innen und eine hohe Siedlungsqualität einsetzt. Zu diesem Zweck fördert der Gemeinderat die Durchführung qualifizierter Planungs- und Projektierungsverfahren und kann dazu insbesondere finanzielle Beiträge leisten. Der Wille zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen und die beabsichtigte finanzielle Unterstützung entsprechender Planungs- und Projektierungsverfahren werden begrüsst.

In der Richtplankarte des Richtplans „Siedlung und Landschaft“ sind die Entwicklungsgebiete 1.3 bis 1.8 dargestellt. Im Richtplantext werden die Strategien und Massnahmen für die einzelnen Entwicklungsgebiete festgelegt. Für einige Entwicklungsgebiete wird zudem eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt oder besteht bereits eine solche. In den Richtplankapiteln 1.3 bis 1.8 werden die geplanten Massnahmen beschrieben. Die Ausführungen im Planungsbericht sowie im Richtplan zeigen, dass sich die Gemeinde Schlatt vertieft mit der Thematik der Innenentwicklung und der Siedlungsgestaltung auseinandergesetzt hat. Aus den Unterlagen geht hervor, dass die Verdichtung im Innern stets unter Berücksichtigung bestehender Qualitäten geschehen soll. Diese Haltung zu einer qualitätsvollen Dorfentwicklung wird geteilt. Die getroffenen Massnahmen zur Innenentwicklung zielen auf eine Erhöhung der Flächennutzungsdichte ab. Die Vorgaben des KRP zur Mindestdichte (Festsetzung 1.2 A) und zur Ausscheidung von Gebieten mit Innenentwicklungspotenzial (Planungsauftrag 1.3 B) sind im kommunalen Richtplan hinreichend umgesetzt.

## 2. Zonenplan

### Dimensionierung und Auslastung der WMZ-Bauzonen

Zur Dimensionierung der Bauzonen enthält der KRP verschiedene Bestimmungen (vgl. Kapitel 1.1 und 1.5 KRP). Bedarf für zusätzliche WMZ-Zonen und entsprechende Ein- oder Umzonungen kann gemäss Richtplankapitel „1.4 Ein- und Umzonungen“ dann geltend gemacht werden, wenn die Auslastung der bestehenden WMZ-Zonen einer Gemeinde grösser ist als 100 Prozent (Festsetzung 1.4 A Bst. a KRP). Die gemeindespezifische Auslastung vergleicht dabei die erwartete Raumnutzerzahl einer Gemeinde mit der vorhandenen Kapazität in den WMZ-Zonen (15-Jahreshorizont). Die Gemeinde Schlatt verfügt derzeit in den WMZ-Zonen und bezogen auf den Zonenplanhorizont 2037 über eine gemeindespezifische Auslastung von lediglich 88 Prozent. Die Bauzonen sind insgesamt überdimensioniert. Da die Auslastung noch über 85% beträgt, müssen die WMZ nicht reduziert werden. Die Gemeinde kann aber auf längere Zeit keinen Bedarf für zusätzliche WMZ-Zonen durch Ein- oder Umzonungen ausweisen.

### Zonenplanänderungen

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Nutzungszonen und deren Abgrenzungen sind insgesamt sachgerecht auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt.

Durch die geplanten Zonenplanänderungen wird die Grösse der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) um 2'126m<sup>2</sup> vergrössert. Die Spezialbauzonen werden um 74 m<sup>2</sup> und die Verkehrszonen innerhalb der Bauzonen um 2'386 m<sup>2</sup> vergrössert. Demgegenüber werden die Arbeitszonen um 1'722 m<sup>2</sup> und die öffentlichen Zonen um 7'949 m<sup>2</sup> verkleinert. Insgesamt werden die Bauzonenflächen um 5'085 m<sup>2</sup> verkleinert. Zu einzelnen Zonenplanänderungen sind nachfolgende Hinweise und Vorbehalte anzubringen:

#### *Zonenplanänderung Nr. 18.2*

Mit dieser Zonenplanänderung hebt die Gemeinde eine Gestaltungsplanpflicht im Neuparadies auf. Diese umfasst die Parzellen Nrn. 939, 987, 989 - 993, 995 und 1439. Das von der Gestaltungsplanpflicht betroffene Gebiet liegt in der Arbeitszone. Die Gemeinde begründet die Aufhebung damit, dass die Gestaltungsplanpflicht nicht mehr erforderlich ist, da ein Gestaltungsplan vorliegt.

Nutzungspläne werden überprüft, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben und dann nötigenfalls angepasst (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG). Dabei können sich die Verhältnisse in rein faktischer Natur (z. B. demografische Entwicklung, veränderte Erschliessungssituationen) oder rechtlicher Gegebenheiten geändert haben. Ein neuer Gestaltungsplan führt nicht per se zu einer Änderung der Verhältnisse. Wie bereits in der Vorprüfung festgehalten, ist die Begründung der Gemeinde nicht stichhaltig und vermag die Aufhebung nicht zu begründen.

Der Gestaltungsplan „Industrie und Gewerbe Neuparadies“ (genehmigt mit DBU-Entscheidung Nr. 80 vom 10.11.2009) enthält Vorschriften und Regelungen zu der Strassen-

und Wegerschliessung, den Werkleitungen, zu Abwasser und Kehrriecht und der Umgebungsgestaltung. Parallel dazu wurde die Landumlegung durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass die Gemeinde die Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan in erster Linie für die Erschliessung erlassen hat. Inwiefern die Erschliessung bereits realisiert ist, wird im Planungsbericht nicht erläutert. Die Groberschliessung (Strasse) ist jedenfalls bereits vorhanden. Vor dem Hintergrund, dass die Groberschliessung besteht und die Landumlegung abgeschlossen ist, ist der Zweck des Gestaltungsplans zumindest teilweise erfüllt. Der Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht kann daher ausnahmsweise auch ohne nachvollziehbare Begründung im Planungsbericht zugestimmt werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass einer Aufhebung des Gestaltungsplans erst zugestimmt werden könnte, wenn dieser umgesetzt sowie Regelungen und Vorschriften von gewichtigem öffentlichem oder privatem Interesse anderweitig gesichert sind.

#### *Zonenplanänderung Nr. 22.1*

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung wird eine Teilfläche der Parzelle Nr. 1067 im Umfang von 4'763 m<sup>2</sup> von der Wohnzone W1 in die Landwirtschaftszone ausgezont. Diese Auszoningung war im Rahmen der Vorprüfung noch nicht vorgesehen. Die Auszoningungsfläche liegt im Gebiet „Schetterenberg“. Für dieses Gebiet hat das Amt für Raumentwicklung angeregt, eine Auszoningung bzw. Verlagerung der Bauzone zu prüfen, da sich die Bauzone in einer landschaftlich sensiblen Lage und in einer Wohnzone W1 mit geringer Dichte liegt. Mit der Zonenplanänderung kommt die Gemeinde diesem Anliegen teilweise nach, indem sie eine Teilfläche der Wohnzone W1 auf der Parzelle Nr. 1067 auszont und an einen anderen Standort verlagert. Aus kantonaler Sicht wird diese Auszoningung der Gemeinde begrüsst.

#### *Zonenplanänderung Nr. 22.2*

Die Gemeinde plant, einen Teil der Parzelle Nr. 429 im Umfang von 4'763 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2 einzuzonen. Gegen die geplante Einzoningung wurde das Rechtsmittel ergriffen. Beim Departement für Bau und Umwelt wurde Rekurs eingereicht. Es wird geltend gemacht, dass die vorgenannte Einzoningung Art. 15 Abs. 4 lit. a RPG verletze, da sich die fragliche Fläche für eine Überbauung nicht eigne. Im weiteren stellen sich die Rekurrenten auf den Standpunkt, dass die Umzoningung nicht vorgenommen werden dürfe, da es sich bei der auf der streitbetroffenen Parzelle befindlichen Kiesgrube inklusive der bestockten Fläche um ein Biotop von regionaler oder kommunaler Bedeutung i.S.v. § 18b Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) handle und als ein erhaltenswertes Objekt i. S. d. § 2 des Natur- und Heimatschutzgesetzes des Kantons Thurgau (TG NHG; RB 450.1) zu schützen sei.

Die Rekursinstanz gelangt indes zum Ergebnis, dass die Voraussetzungen von Art. 15 Abs. 4 lit. a RPG vorliegend erfüllt seien. Sie hält weiter fest, dass sich auf der fraglichen Parzelle zwar ein schutzwürdiger Lebensraum im Sinne von Art. 18 Abs. 2 Abs.

9/12

1<sup>bis</sup> NHG befinde. Die Gemeindebehörde habe aber im Rahmen der Interessenabwägung aufgezeigt, dass der Einzonung keine überwiegenden Interessen entgegenstünden.

Die materiellen Rügen gegen die Zonenplanänderung Nr. 22.2 erweisen sich als unbegründet. Für die Begründung der materiellen und formellen Rügen im Einzelnen wird auf den Rekursentscheid verwiesen. Die Zonenplanänderung erfüllt die Voraussetzungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und kann genehmigt werden.

#### *Zonenplanänderungen Nrn. 26.1 und 26.2*

Im Gebiet Brühl des Ortsteils Mettschlatt plant die Gemeinde einen Streifen Land im Umfang von 107 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Arbeitszone einzuzonen. Der Streifen Land tangiert die Parzellen Nrn. 1540, 1541 und 1542. Der rechtskräftige Bauzonenverlauf ist derzeit nicht deckungsgleich mit den Grundstücksgrenzen der genannten Parzellen. Gemäss Planungsbericht wurden auf den Parzellen Nrn. 1541 und 1542 im Bereich der Landwirtschaftszone baubewilligungspflichtige Terrainveränderungen vorgenommen und Zäune erstellt, ohne dass dafür die notwendigen Baubewilligungen vorgelegen hätten. Mit der geplanten Einzonung soll die Rechtmässigkeit für die genannten Bauten und Anlagen erlangt werden.

Als Kompensation für die Einzonung soll ein flächengleiches Stück der Parzelle Nr. 1363 im Bereich des Wertbaches ausgezont werden. Die für die Auszonung vorgesehene Fläche grenzt an drei Seiten an die Bauzone. Sie ist bestockt und wird wie erwähnt vom Wertbach durchflossen. Die Fläche eignet sich aufgrund des Bachs, der Bestockung und der Form nicht für die landwirtschaftliche Nutzung. Die geplante Landwirtschaftszone ist für diese Fläche nicht geeignet. Zudem resultiert durch die Auszonung eine nicht zweckmässige Abgrenzung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet.

Im Planungsbericht wird auch kein überwiegendes öffentliches Interesse an der geplanten Auszonung gelten gemacht. Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass keine hinreichende raumplanerische Begründung für diese Auszonung besteht. Einziger Grund für die Auszonung ist die Verlagerung von Bauzonenfläche auf die eingangs genannten Parzellen zwecks "Heilung" des unrechtmässigen Zustands. Weiter gilt es darauf hinzuweisen, dass es sich bei der einzuzonenden Fläche um Fruchtfolgefläche handelt, welche es gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG grundsätzlich zu erhalten gilt.

Es kann festhalten werden, dass mit den Zonenplanänderungen Nrn. 26.1 und 26.2 keine raumplanerisch bessere Lösung erreicht wird. Dies wäre aber eine Grundvoraussetzung für eine Bauzonenverlagerung (vgl. KRP Festsetzung 1.1 C). Die Zonenplanänderungen erfüllen die Voraussetzungen des kantonalen Richtplans nicht und werden deshalb nicht genehmigt. Die Gemeinde wird angewiesen, die Flächen raumplanerisch sachgerechten Bau- und Nichtbauzonen zuzuweisen.

### **Auftrag: Anpassung der „Weilerzone“**

Am 14. September 2022 hat der Grosse Rat die Richtplanänderung „Kleinsiedlungen“ genehmigt. Diese ist somit rechtskräftig und verbindlich für alle Thurgauer Behörden. Gestützt auf die Richtplanänderung erfüllen die Kleinsiedlungen Dickihof und Fallentor grundsätzlich die Anforderungen an eine ordentliche Bauzone nach Art. 15 RPG. Bei der Kleinsiedlung Dickihof besteht aber dennoch Anpassungsbedarf, da es den Zonentyp "Weilerzone" gestützt auf die erfolgte Revision des Planungs- und Baugesetzes nicht mehr gibt. Anstelle der bisherigen Weilerzone muss ein anderer Bauzontyp (z.B. Dorfzone) bestimmt werden.

Gemäss Planungsauftrag 1.9 A (Anhang 8) hat die Gemeinde diese Anpassung der Zonenzuweisung innert 5 Jahren, also bis am 7. Oktober 2027, vorzunehmen. Die Genehmigung des vorliegenden Zonenplans im Bereich der Kleinsiedlung Dickihof (Weilerzone) wird mit einem Hinweisvermerk versehen. Dieser weist darauf hin, dass die Nutzungszone dieser Kleinsiedlung angepasst werden muss.

### **Naturschutzzonen im Wald**

Die „Naturschutzzone im Wald“ ist in der Legende des Zonenplans unter den Nichtbauzonen aufgeführt. Schutzzonen gehören grundsätzlich zu den Grundnutzungszonen. Innerhalb des Wald können jedoch keine Grundnutzungszonen ausgeschieden werden, ohne dass der Wald im Rechtssinn aufgehoben wird. Das Ausscheiden einer Grundnutzungszone würde also eine Rodungsbewilligung voraussetzen (Art. 12 des Waldgesetzes (WaG; SR 921)). Daher sollte die Gemeinde bei der nächsten Überarbeitung des Zonenplans die „Naturschutzzone im Wald“ nicht als Grundnutzungszone, sondern als überlagernde (Schutz-)Zone ausscheiden. Dies auch im Hinblick darauf, dass „Naturschutzzonen im Wald“ in den digitalen Geodaten praxismässig als überlagernde Zonen darzustellen sind. Diese Anpassung würde dann auch die Einführung einer gesonderten Baureglementsbestimmung für „Naturschutzzonen im Wald“ benötigen. Hierzu ist auf die Musterbestimmung für „Naturschutzzonen im Wald“ zu verweisen, die das Forstamt und das Amt für Raumentwicklung in Abstimmung mit dem Rechtsdienst des DBU erarbeitet haben. Die "Naturschutzzone im Wald" wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

### **Verkehrsflächen**

Im Zonenplan wird zwischen Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen unterschieden. Sie sind in der Legende unter „Informationsinhalt“ aufgelistet. Die generelle Prüfung zeigt, dass die erfolgten Zuweisungen der Verkehrsflächen zweckmässig und nachvollziehbar sind.

### **Mehrwertabgabe**

Einige Zonenplanänderungen unterliegen der Mehrwertabgabepflicht gemäss § 63 PBG. Die mehrwertabgabepflichtigen Änderungen sind im Planungsbericht (S. 41)

11/12

aufgelistet. Die Gemeinde Schlatt wird eingeladen, sämtliche mehrwertabgabepflichtigen Änderungen nach Inkraftsetzung des Zonenplans innert 14 Tagen der kantonalen Steuerverwaltung zu melden. Dafür ist das offizielle Formular der Steuerverwaltung zu verwenden.

### 3. Baureglement

Die Gemeinde Schlatt hat einzelne Anpassungen am Baureglement (BauR) vorgenommen. Die Anpassungen sind mehrheitlich formeller und systematischer Natur. Zu den Anpassungen sind keine Bemerkungen anzubringen. Die Anpassungen erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und werden genehmigt.

### 4. Aufhebung Gestaltungsplan Schetterenberg

Für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet Schetterenberg besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan (GP Schetterenberg, genehmigt mit RRB Nr. 436 vom 23. April 1996). Mit der Zonenplanänderung Nr. 22 zont die Gemeinde eine Teilfläche auf Parzelle Nr. 1067 von der Wohnzone W1 in die Landwirtschaftszone aus. Entsprechend wird auch das gestaltungsplanpflichtige Gebiet verkleinert.

Der Gestaltungsplan regelt die Bebauung und Erschliessung des gesamten Gestaltungsplangebiets – also auch der Fläche der Parzelle Nr. 1067, die neu der Landwirtschaftszone zugewiesen wird. Der Gestaltungsplan ist somit in der heutigen Fassung nicht mehr umsetzbar und muss angepasst werden. Die Gemeinde wird gemäss Planungsbericht im Anschluss an die Ortsplanungsrevision einen neuen Gestaltungsplan erarbeiten. Zusammen mit der Genehmigung der Ortsplanung beabsichtigt die Gemeinde deshalb in einem ersten Schritt den nicht mehr zweckmässigen Gestaltungsplan Schetterenberg aufzuheben. Die Aufhebung des Gestaltungsplans ist zweckmässig und wird genehmigt.

### 5. Schlussbemerkung

Die generelle Prüfung ergibt, dass die revidierte Ortsplanung der Gemeinde Schlatt mit wenigen Ausnahmen genehmigt werden kann.

Departement für Bau und Umwelt  
Der Departementschef

  
Dominik Diezi



12/12

**Rechtsmittel:**

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

Expediert: 11. Dez. 2023