

Frauenfeld, 10. September 2024

Entscheid Nr. 0053

BOA/PG Nr. 2024.05-002

Politische Gemeinde Aadorf Geringfügige Zonenplanänderung Parz. Nr. 143 und 149

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Aadorf am 28. Februar 2024 beschlossene Zonenplanänderung auf der Parzelle Nr. 149 wird genehmigt.
2. Die Politische Gemeinde Aadorf wird eingeladen, die mehrwertabgabepflichtige Zonenplanänderung **innert 14 Tagen** ab Inkraftsetzung der kantonalen Steuerverwaltung zu melden. Dazu ist das offizielle Meldeformular der Steuerverwaltung zu verwenden.
3. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Aadorf, Gemeindeplatz 1, 8355 Aadorf, unter Beilage der Dossiers zur Zonenplanänderung, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Amt für Denkmalpflege
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Steuerverwaltung
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zur Zonenplanänderung, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

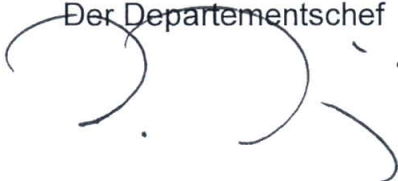
Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 3. Mai 2024 ersucht die Politische Gemeinde Aadorf um Genehmigung der im Titel erwähnten Zonenplanänderung. Der Gemeinderat stufte die Zonenplanänderung als geringfügig ein und beschloss sie im vereinfachten Verfahren (§ 4 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes, PBG; RB 700). Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung nicht vorgeprüft.

2. Die zur Genehmigung eingereichte Zonenplanänderung umfasst die Umzonung einer Fläche von 63 m² auf der Parzelle Nr. 149 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) in die Dorfzone (D2). Auslöser für die vorliegende Zonenplanänderung ist ein Landverkauf der obgenannten Fläche an den Eigentümer der Nachbarparzelle. Die Bewirtschaftung und der Unterhalt erfolgen bereits heute durch den Eigentümer der Nachbarparzelle Nr. 143. Durch die Zonenplanänderung und den Landhandel werden neue Möglichkeiten für eine bessere Nutzung der betroffenen Fläche geschaffen.
3. Ein Bedarf für zusätzliche WMZ durch Ein- oder Umzonung kann gemäss Richtplankapitel „1.4 Ein- und Umzonungen“ dann geltend gemacht werden, wenn die gemeindespezifische Auslastung einer Gemeinde grösser ist als 100 Prozent (Festsetzung 1.4 A Bst. a). Die gemeindespezifische Auslastung vergleicht dabei die erwartete Raumnutzerzahl einer Gemeinde mit der vorhandenen Kapazität in den WMZ (15-Jahreshorizont). Auf Grund der geringen Fläche wirkt sich die Zonenplanänderung kaum auf die gemeindespezifische Auslastung aus. Mit der Genehmigung der geringfügigen Zonenplanänderung liegt die gemeindespezifische Auslastung der Politischen Gemeinde Aadorf weiterhin bei über 100 Prozent.
4. Die Zonenplanänderung auf der Parzelle Nr. 149 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Dorfzone D2 von total 63 m² untersteht gemäss § 63 Abs. 1 PBG der Mehrwertabgabepflicht. Die Gemeindebehörde hat daher nach Inkraftsetzung der Zonenplanänderung der kantonalen Steuerverwaltung innert 14 Tagen den Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung mit dem "Meldeformular Mehrwertabgabe" (verfügbar auf der Homepage der kantonalen Steuerverwaltung) zu melden (§ 47 Abs. 1 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV; RB 700.1)).

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



3/3

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: **10. SEP. 2024**