

Frauenfeld, 19. November 2024

Entscheid Nr. 0091

BOA/PG Nr. 2024.06-028

Politische Gemeinde Salenstein Teilrevision Ortsplanung

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Salenstein am 12. Juni 2024 erlassenen Zonenplanänderungen (Differenzplan 1:5000) werden genehmigt.
2. Die von der Gemeindeversammlung Salenstein am 12. Juni 2024 erlassene Teiländerung des Baureglements (Anpassung Art. 4, Streichung Art. 13, Ergänzung Art. 16) wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Salenstein, Eugensbergstrasse 2, 8268 Salenstein, unter Beilage der Dossiers zur Teilrevision Ortsplanung, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Forstamt
 - Tiefbauamt
 - Steuerverwaltung
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers Teilrevision Ortsplanung, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 21. Juni 2024 ersucht die Gemeinde Salenstein um Genehmigung der teilrevidierten Ortsplanung. Auslöser für diese Teilrevision ist die Teilgenehmigung des Zonenplans und des Baureglements mit Entscheid Nr. 53 des Departements für Bau und Umwelt (DBU) vom 28. November 2022. Gestützt auf den genannten Entscheid hat die Gemeinde Salenstein die notwendigen Anpassungen am Zonenplan und Baureglement vorgenommen.

Die Teilrevision umfasst insbesondere die im Hochwasserprofil des Bodensees ausgeschiedenen Nutzungszonen, eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf Parzelle Nr. 928, Naturschutzzonen im Wald bzw. im Gewässer sowie die Aufhebung einer GPPflicht auf Parzelle Nr. 233. Zudem soll das Baureglement (Streichung Art. 13, Ergänzung Art. 16) geringfügig geändert werden.

Nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind die mit DBU-Entscheid Nr. 53 nicht genehmigten Zonenzuweisungen in den Gebieten Sandegg, Eugensberg, Luisenberg und Arenenberg. Diesbezüglich sind gemäss Planungsbericht erst noch weitere Abklärungen notwendig bzw. Rechtsmittelverfahren hängig.

Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim DBU sind gegen die Genehmigungsvorlage keine Rekurse hängig. Die Zonenplanänderung für die geplante Werkhoferweiterung wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 14. August 2024 vorgeprüft.

1. Zonenplanänderungen

Aus kantonaler Sicht ist zu begrüßen, dass mit der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans die Pendenzen gemäss der Teilgenehmigung aus dem Jahr 2022 bereinigt werden. Die Darstellung im zur Genehmigung eingereichten Differenzplan überzeugt hingegen nicht. Insbesondere irritiert, dass entlang dem Bodensee die bisherigen, nicht genehmigten Nutzungszonen abgebildet werden, im Rest des Plans hingegen die neue Zonierung. Grundsätzlich ist in einem Änderungsplan immer die neue Zonierung darzustellen. Aufgrund der vorhandenen Beschriftung der einzelnen Zonenplanänderungen kann der Änderungsplan akzeptiert werden.

Öffentliche Gewässer

Mit DBU-Entscheid Nr. 53 vom 28. November 2022 wurden diejenigen Anteile der Bau-, Landschaftsschutz- und Naturschutzzonen nicht genehmigt, die innerhalb des Hochwasserprofils bzw. im Oberflächengewässer (Bodensee) liegen. Daher hat die Gemeinde Salenstein sachgerecht entschieden, die betroffenen Flächen im Zonenplan dem Gewässer zuzuweisen. Die in der vorliegenden Ortsplanrevision nun erfolgte Bereinigung hat eine Reduktion der kommunalen Bauzonenfläche um 1'415 m² zur Folge. Das 9'581 m² grosse Naturschutzgebiet "Almänd" (Parzelle Nr. 1) wird im Zonenplan neu mit einer Naturschutzzone im Gewässer nach §14 PBV überlagert und somit grundeigentümerverbindlich geschützt.

Erweiterung Werkhof auf Parzelle Nr. 928

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die planerischen Voraussetzungen geschaffen, um den bestehenden Werkhof auf Parzelle Nr. 928 zu erweitern und einen Nahwärmeverbund für das umliegende Quartier zu erstellen. Für das Vorhaben wird ein 1'258 m² grosses Teilgrundstück von der Landwirtschaftszone Lw in die Zone für öffent-

liche Bauten und Anlagen Oe eingezont (Einzonung E1). Die restliche, westlich angrenzende Fläche wird der Landwirtschaftszone sowie der Landschaftsschutzzone zugeordnet. Aus kantonaler Sicht ist zu begrüßen, dass die Einzonungsfläche gegenüber der Nichtgenehmigung im Jahr 2022 reduziert und der "informelle" Lagerplatz nicht in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen miteinbezogen wird. Gemäss Abklärungen durch das Amt für Raumentwicklung vom 8. November 2024 plant die Gemeinde Salenstein, den Lagerplatz bis zur Fertigstellung des neuen Werkhofes in ca. zwei Jahren zurückzubauen. Die Gemeinde Salenstein wird eingeladen, das Amt für Raumentwicklung (Abteilung Bauen ausserhalb der Bauzone) über den erfolgten Rückbau zu informieren.

Ferner wurde festgestellt, dass die Einzonung E1 zu einer Überschreitung der kantonalen Siedlungsbegrenzungslinie führt. Da diese Begrenzungslinie nicht parzellenscharf ausgeschieden wurde, sondern situationsbedingt einen Spielraum von bis zu einer Bautiefe zulässt, kann der Überschreitung zugestimmt werden.

Von der geplanten Einzonungsfläche sind rund 1'175 m² als Fruchtfolgefläche (FFF) ausgeschieden. Die Einzonung E1 verbraucht damit deutlich weniger als 3'000 m² FFF (Bagatellschwelle). Demzufolge ist keine Kompensation erforderlich.

Werden FFF verbraucht, ist in jedem Fall eine umfassende Interessenabwägung gemäss Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) durchzuführen. Die im Planungsbericht aufgezeigte Interessenabwägung genügt aus kantonaler Sicht den Anforderungen von Art. 3 RPV. Die Beanspruchung der FFF ist im vorliegenden Fall vertretbar.

Weiter ist mit der Einzonung E1 die Beanspruchung des kantonalen Bauzonenkontingents für die Erstellung von öffentlichen oder dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten und Anlagen geplant. Die Gemeinde Salenstein verfügt über mehrere Areale in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, jedoch sind diese bereits mit einer Nutzung belegt bzw. ist eine solche nachweislich in Planung. Eine allfällige Verlagerung dieser Nutzungszone kommt daher nicht in Frage. Deshalb kann für die neu ausgeschiedene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eine Kontingentsfläche gemäss Festsetzung 1.1 B KRP beansprucht werden.

Verkehrsflächen

Im Zonenplan werden Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen unterschieden und in der Legende unter "Hinweise" aufgelistet. Im Genehmigungsvermerk vom 28. November 2022 wurde die Gemeinde Salenstein angewiesen, ihre Zonenrandstrassen gesamthaft zu überprüfen und, wo nötig, dem Baugebiet zuzuweisen, insbesondere bei Strassen mit Erschliessungsfunktion am Siedlungsrand. Die getroffenen Ein- und Auszonungen haben zur Folge, dass die Bauzone um 743 m² vergrössert wird. Die Zuweisungen sind sachgerecht.

Mehrwertabgabe

Folgende Zonenplanänderungen unterstehen gemäss § 63 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) der Mehrwertabgabepflicht:

- S2: Einzonung von Strasse ausserhalb Baugebiet zu Strasse innerhalb Baugebiet: 152 m², Parzelle Nr. 1156
- S3: Einzonung von Strasse ausserhalb Baugebiet zu Strasse innerhalb Baugebiet: 316 m², Parzelle Nr. 1145
- S4: Einzonung von Strasse ausserhalb Baugebiet zu Strasse innerhalb Baugebiet: 458 m², Hubhalde

Da es sich dabei um Einzonungen von Strassenflächen handelt, ergibt sich voraussichtlich kein Mehrwert. Dies ist abschliessend durch die zuständige Veranlagungsbehörde – sprich der kantonalen Steuerverwaltung – zu ermitteln. Die Gemeindebehörde hat daher nach Inkraftsetzung der Zonenplanänderung der kantonalen Steuerverwaltung innerhalb 14 Tagen den Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisungen mit dem "Meldeformular Mehrwertabgabe" (verfügbar auf der Homepage der kantonalen Steuerverwaltung) zu melden (§ 47 Abs. 1 PBV). Hierbei sind sämtliche grundsätzlich mehrwertabgabepflichtigen Um- und Einzonungen aufzuführen. Die Einzonung E1 mit einer Fläche von 1'258 m² von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist indes nicht abgabepflichtig (vgl. Erläuterungen zum PBG, Kap. 3, S. 3 vom 15. April 2019).

Gestaltungsplanpflicht

Mit Entscheid Nr. 53 vom 28. November 2024 hat das DBU die Gestaltungsplanpflicht auf Parzelle Nr. 233 nicht genehmigt und die Gemeinde angewiesen, die sachgerechte Dimensionierung der Gestaltungsplanpflicht zu überprüfen. Mit der vorliegenden Anpassung kommt sie diesem Auftrag nach. Die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht auf einem Teilgrundstück der Parzelle Nr. 233 wird genehmigt.

Überlagernde Naturschutzzone

Die Gemeinde Salenstein hat für sechs Biotope eine überlagernde Naturschutzzone ausgeschieden und demzufolge mit der vorliegenden Teilrevision grundeigentümergebunden geschützt. Fünf dieser Biotope sind der Naturschutzzone im Wald (NsW) und eines der Naturschutzzone im Gewässer (NsG) zugeordnet. Bei den drei Biotopen Eichholz, Eigen und Furten handelt es sich um Naturschutzgebiete, die zusätzlich im KRP aufgeführt sind und durch die Gemeinde gemäss Planungsgrundsatz 2.4 A umfassend zu erhalten und zu pflegen sind.

2. Baureglement

Art. 4 und 13

Mit DBU-Entscheid Nr. 53 vom 28. November 2022 wurden in der Gemeinde Salenstein sämtliche Freihaltezonen nicht genehmigt. Die Gemeinde wurde zeitgleich angewiesen, Art. 4 und Art. 13 auf die neue Situation (Nichtgenehmigung Freihaltezone) anzupassen. Die Gemeinde hat daher entschieden, die Freihaltezone ganz aus dem Baureglement zu streichen. Diese Streichung hat eine Anpassung von Art. 4 und eine Aufhebung

von Art. 13 zur Folge. Diese Baureglementsänderungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht ganz nachvollziehbar, zumal die Rechtsmittelverfahren zu den strittigen Freihaltezonen noch nicht abgeschlossen sind. Der Streichung der genannten Bestimmungen zur Freihaltezone im BauR wird dennoch zugestimmt. Es besteht aber die Gefahr, dass diese Änderungen je nach Ausgang des Rechtsmittelverfahrens nochmals angepasst werden müssen.

Art. 4 und 16

Mit einer Ergänzung der Art. 4 und 16 des Baureglements führt die Gemeinde überlagernde Naturschutzzonen im Wald und Gewässer ein. Von der Systematik her müssten diese Zonen unter den "Überlagernden Zonen" geführt werden. Die Gemeinde wird eingeladen, im Rahmen einer nächsten Anpassung des Baureglements eine redaktionelle Anpassung der genannten Systematik vorzunehmen und die NsW- und NsG-Zonen unter den Überlagerenden Zonen aufzuführen.

Zudem wurde festgestellt, dass Art. 16 neu mit einem Abs. 2 ergänzt wird. Diese Ergänzung stellt eine wesentliche Änderung zur Vorprüfung vom 16. Mai 2023 dar. Nach § 14 Abs. 2 PBV sind Bauten und Anlagen lediglich dann zulässig, wenn sie für Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen nötig sind. Vorliegend handelt es sich um eine den Wald überlagernde Naturschutzzone d.h. die Bodenbedeckung bzw. Grundnutzung bleibt Wald im Rechtssinn. In Art. 16 Abs. 2 fehlt somit ein klarer Hinweis auf die Waldgesetzgebung, die insbesondere auch für die Erstellung von Bauten und Anlagen im Wald strenge Regelungen beinhaltet. Die Waldgesetzgebung ist einer kommunal bestimmten (überlagerten) Naturschutzzone vorangestellt. Es ist anzunehmen, dass die Praxis, wonach die Naturschutzzone im Wald mit überlagerndem Charakter verstanden und gelebt wird, wie bis anhin beibehalten bleibt. Insofern steht einer Genehmigung nichts entgegen, denn die Gesetzgebung über den Wald geht auch ohne Nennung im Baureglement vor und ist direkt anwendbar. Es ist darauf hinzuweisen, dass ausnahmslos jede Tätigkeit im Wald unter Beizug des zuständigen Revierförsters bzw. der zuständigen Revierförsterin erfolgen muss.

3. Weitere Bemerkungen

Landschaftsschutzzone (Parzelle Nr. 868)

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich auf Parzelle Nr. 868 eine Fläche befindet, die nicht als Wald ausgeschieden, sondern einheitlich als Streuefläche angemeldet ist. Ein Teil dieser kleinräumigen Fläche ist der Landschaftsschutzzone zugeordnet worden, der Rest der Naturschutzzone. Da es sich um die gleiche Parzelle und Nutzung handelt, empfiehlt das DBU der Gemeinde, diese Fläche im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision einheitlich als Naturschutzzone auszuscheiden.

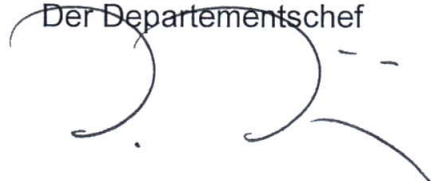
Schutzplan

Der Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte wird in der vorliegenden Revision nicht erwähnt. Der aktuelle Schutzplan stammt aus dem Jahr 2004. Gestützt auf § 10 Abs. 1 TG NHG dient der Schutzplan dem Schutz und der Pflege von erhaltenswerten Objekten. Seit dem Erlass des Schutzplans sind mittlerweile über 20 Jahre vergangen. Damit liegen klar erheblich geänderte Verhältnisse vor, die eine Überprüfung des bestehenden Schutzplans notwendig machen. Die Gemeinde Salenstein wird entsprechend eingeladen, eine Revision in Angriff zu nehmen. Es gilt insbesondere zu überprüfen, ob die bestehenden Natur- und Kulturobjekte noch aktuell sind und ob es allenfalls zusätzliche Objekte gibt, die schutzwürdig sind und in den Schutzplan aufgenommen werden müssen. Zu beachten ist, dass zu einer Revision sowohl die Erstellung eines Inventars gemäss § 2 Abs. 2 des TG NHG als auch die Kartierung und Erfassung sämtlicher erhaltenswerten Objekte gemäss § 2 Abs. 1 TG NHG gehören.

4. Schlussbemerkung

Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Teilrevision Ortsplanung der Gemeinde Salenstein erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



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: 19. NOV. 2024