



Frauenfeld,

19. August 2003
Entscheid Nr. 79
Allkom 58/2003

Stadtgemeinde Diessenhofen

Teilrevision Ortsplanung (Zonenplan, Baureglement, Richtplan, Schutzplan)

1. Mit Schreiben vom 18. März 2003 ersucht der Stadtrat Diessenhofen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Diese wurden vom Amt für Raumplanung anlässlich einer Besprechung am 25. Juni 2002 mündlich vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren in formeller Hinsicht ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Der beim Departement für Bau und Umwelt hängige Rekurs gegen den Zonenplan wird in einem separaten Verfahren behandelt.
2. Auf den 1. Januar 2000 schlossen sich die ehemaligen Ortsgemeinden Diessenhofen und Willisdorf zur Stadtgemeinde Diessenhofen zusammen. Zurzeit haben die Ortsplanungen dieser Ortsgemeinden noch Gültigkeit. Abgesehen von Teilrevisionen stammt diejenige von Diessenhofen aus dem Jahre 1986 (RRB Nr. 1838) und diejenige von Willisdorf aus dem Jahre 1979 (RRB Nr. 1544). 1997 wurden Zonenplan und Baureglement von Diessenhofen an das Planungs- und Baugesetz (PBG) angepasst. Die Stadtgemeinde Diessenhofen verfügt im heutigen Zeitpunkt über eine uneinheitliche Ortsplanung von unterschiedlicher Aktualität. Hinzu kommen neue Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung und Planung. Die Stadtgemeinde Diessenhofen hat mit der zur Genehmigung eingereichten Ortsplanung die im Sinne von Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) und § 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) notwendige Gesamtüberarbeitung ihrer Ortsplanung vorgenommen. Gleichzeitig mussten auch Aufträge des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG TG; RB 450.1) erfüllt werden. Angesichts

des informativen Planungsberichts bedarf es nachfolgend nur weniger Erwägungen zur Ortsplanungsrevision. Die Gemeinde hat den Empfehlungen und Vorbehalten der Vorprüfung im Wesentlichen entsprochen.

a. Siedlungsgebiet

Eine der zentralsten Aufgaben jeder Ortsplanung ist die sachgerechte Dimensionierung und Begrenzung des Siedlungsgebietes, des Baugebietes und der einzelnen Bauzonen. Zudem hat die Gemeinde gemäss Art. 47 der Verordnung zum RPG (RPV, SR 700.1) dazu auch die inneren Nutzungsreserven zu erfassen und diese im Rahmen der Ortsplanung als Beitrag zur haushälterischen Nutzung des Bodens zu aktivieren. Die vorgenannte zentrale Aufgabe ergibt sich aus dem für die Planung wohl wichtigsten Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens. Bei der Dimensionierung der Bauzonen und des Siedlungsgebietes spielen neben anderen Faktoren (z.B. Gemeindeziele) vor allem die Funktion der Gemeinde gemäss kantonalem Richtplan (KRP) eine wichtige Rolle.

Nach Ziffer 1.1.2 des KRP ist die Stadtgemeinde Diessenhofen ein „regionales Zentrum“ und gemäss Ziffer 1.2 ein „Wirtschaftsschwerpunkt für Industrie und Gewerbe“. In Wirtschaftsschwerpunkten ist dafür zu sorgen, dass ausreichend baureifes Industrie- und Gewerbeland vorhanden ist. Standorte mit gutem Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz sind besonders zu fördern. In der Stadtgemeinde Diessenhofen wird dieser kantonalen Festsetzung mit der Industriezone „Gross Ratihard“ in Willisdorf begegnet. Die Einstufung der Stadtgemeinde Diessenhofen als regionales Zentrum bezieht sich indessen nur auf den Ortsteil Diessenhofen. Dieser Ort ist nach vorgenannter Ziffer als eigenständiger Wohn-, Arbeits-, Einkaufs-, Ausbildungs- und Veranstaltungsort zu stärken. Ferner ist sicherzustellen, dass ausreichende Wohnflächen sowie sachgerechte Standorte für die Wirtschaft rechtzeitig zur Verfügung stehen. Diessenhofen hat dafür zu sorgen, dass die Kernbereiche gut gestaltet und mit öffentlichem Verkehr gut erreichbar sind sowie über ein breites Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungen verfügen.

Die Bauzonen wurden gemäss Planungsbericht im Vergleich zur bestehenden Ortsplanung um 0.32 ha auf total 128.85 ha vergrössert, wovon 30.60 ha nicht überbaut sind. Die theoretische Einwohnerkapazität beträgt 128 %. Das Erschliessungsprogramm enthält die Erschliessungszeitpunkte (Art. 19 Abs. 2 RPG) und ist im Richtplantext (Kap. 5.1.3) enthalten. Im Richtplan wurde das bisherige zusätzliche Baugebiet von 24.30 ha um 4.31 ha verkleinert. Das Siedlungsgebiet umfasst nun 152.83 ha. Damit wird der in Ziffer 2.3 KRP-Text enthaltene Planungsgrundsatz der grundsätzlich ausgeglichenen Flächenbilanz erfüllt. Die theoretische Einwohnerkapazität des Siedlungsgebiets beträgt 156 %, hinsichtlich der Flächen 162 %. Diese Zahlen der Siedlungsfläche erscheinen auf den ersten Blick sehr hoch. Ziffer 6.4 des Planungsberichtes hält indes fest, dass die Zone St. Katharinenthal mit 6.43 ha, die Richtplanfläche für polyvalente Nutzungen mit 4.0 ha und die Industriezone „Gross Ratihart“ mit 8.3 ha die Flächenbilanz der Gemeinde in einem gegenüber dem Nutzen als Regionalzentrum bzw. als Wirtschaftsschwerpunkt überdurchschnittlichen Mass „belasten“. Die insgesamt grossen Kapazitäten erscheinen vor dem Hintergrund des kantonalen Richtplans, in welchem Diessenhofen als regionales Zentrum (1.1.2 Richtplantext) und als kantonaler Wirtschaftsschwerpunkt (1.2 Richtplantext) eingestuft ist, akzeptierbar.

b. Nutzungszonen

Insgesamt beurteilt sind die Nutzungszonen des Bau- wie des Nichtbaugebiets sachgerecht gewählt und abgegrenzt. Insbesondere wurde das Nichtbaugebiet entsprechend der Mehrfunktionalität und der besonderen Situation planerisch differenziert behandelt. Hinsichtlich den Weilerzonen „Risägi“, „Bleichi“ und „Schupfi“ wurde bereits im Rahmen der Vorprüfung darauf hingewiesen, dass es sich dabei um gesetzeswidrige Kleinbauzonen handelt. Die Voraussetzungen für Kleinbauzonen bzw. Weilerzonen gemäss Ziffer 1.7 KRP sind fraglos verletzt. Nebst der Tatsache, dass die bestehenden Gebäude auch ohne Zuweisung zu einer Bauzone in ihrem Bestand und Nutzen weitgehend geschützt sind (Bestandesgarantie), sieht Art. 33 Baureglement (BauR) keine Neubauten

mit Ausnahme von Ersatzbauten vor. Baubewilligungen in diesen Weilerzonen setzen gemäss Art. 45 BauR einen rechtskräftigen Gestaltungsplan voraus. Auch die Änderungen im Zusammenhang mit dem Raumplanungsgesetz und der Verordnung machen diese Weilerzonen überflüssig. Aufgrund der Tatsache, dass diese Weilerzonen im jetzigen Zeitpunkt nicht zur Genehmigung vorliegen, wird die Stadtbehörde eingeladen, sich diesem gesetzeswidrigen Zustand anzunehmen.

c. Abgrenzung Wald und Bauzonen

Nach Art. 10 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (SR 921.0) ist beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen eine Waldfeststellung in jenen Bereichen anzuordnen, wo Bauzonen an den Wald grenzen. Dabei handelt es sich um eine obligatorische und nicht um eine fakultative Vorschrift. Im Rahmen der Vorprüfung wurde klar darauf hingewiesen, dass dieses Verfahren für Dessenhofen im Zeitpunkt der laufenden Ortsplanungsrevision vorzunehmen sei. Auch wenn sich der Stadtrat an seiner Sitzung vom 10. September 2002 offenbar ganz bewusst anders entschieden hat (vgl. rosa Seiten im Anhang zum Planungsbericht), bleibt nüchtern festzustellen, dass er gar keine Kompetenz hat, sich über diese verbindliche Vorgabe des Bundes hinwegzusetzen. Das Forstamt weist in seiner Stellungnahme vom 27. März 2003 darauf hin, dass die revidierte Ortsplanung daher nur unter dem Vorbehalt kleinerer Zonenplanänderungen genehmigt werden darf, die sich aufgrund der zwingend nachzuholenden Abgrenzung von Wald und Bauzone noch ergeben. Die Gemeinde wird eingeladen, innert einem Jahr das Waldfeststellungsverfahren durchzuführen und abzuschliessen.

d. Baureglement

Das Baureglement enthält die im Sinne von § 12 PBG notwendigen Regelungen. Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden weitestgehend berücksichtigt. Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren sind aufgrund der generellen Überprüfung nur wenige Hinweise eingegangen.

Art. 27 Abs. 5: Auch wenn diese Bestimmung vorliegend nicht geändert worden ist, ist darauf hinzuweisen, dass gemäss § 78 PBG jeweils im Einzelfall zu beurteilen ist, was eine angemessene Frist zum Abbruch und Wiederaufbau darstellt. Die Geltungsdauer einer Bau- oder Abbruchbewilligung richtet sich weiter nach § 97 PBG.

Art. 43 Abs. 2: Das Amt für Raumplanung ist Bewilligungsinstanz in Zonen ausserhalb des Baugebietes. (§ 20 Abs. 3 PBV). Die Bestimmung ist im Sinne einer blossen redaktionellen Bereinigung des Baureglements entsprechend anzupassen.

Art. 58 Abs. 7: Diese Bestimmung führt in der vorliegenden Formulierung zu einem Zirkelschluss, da das Flurgesetz seinerseits für baurechtlich relevante Anlagen (Einzäunungen, Mauern) auf baurechtliche Bestimmungen verweist. Sollen nun für Einfriedungen und Mauern, die baurechtlich relevant sind die Abstandsbestimmungen des Flurgesetzes gelten (§ 3 Abs. 2 und § 4 FIGG)? Die Bestimmung ist entsprechend anzupassen.

Art. 62: Hinweis: Vorbauten, die in den öffentlichen Strassenraum ragen, bedürfen einer Konzession nach StrWG. Art. 62 ist ev. mit diesem Hinweis zu ergänzen.

e. Richtplan

Im Gegensatz zum Zonenplan und Baureglement wurde der kommunale Richtplan neu gefasst. Der Richtplan besteht aus der Richtplankarte und dem Richtplantext. In der Karte ist das zukünftige Baugebiet bezeichnet. Zudem enthält der Richtplan verschiedene weitere Massnahmen wie solche zum Verkehr oder zur Erschliessung. Insgesamt überzeugen die vorliegenden Richtplandokumente. Die zum Verständnis der behördenverbindlichen Richtplanfestlegungen nicht

immer notwendige intensive Wiedergabe der Ausgangslage erschwert seine Lesbarkeit.

f. Umsetzung Natur- und Heimatschutzgesetz

§ 10 NHG TG verlangt namentlich den Schutz von erhaltenswerten Objekten. Hinweise auf erhaltenswerte Objekte ergeben sich gemäss § 2 des vorgeannten Gesetzes vor allem aus Inventaren und dem KRP. Der Schutzplan von Diessenhofen stammt aus dem Jahre 1986 und wurde unverändert übernommen, derweil für den Ortsteil Willisdorf ein neuer Schutzplan mit den notwendigen Bestimmungen erstellt wurde. Im Zonenplan sind erhaltenswerte flächige Objekte entsprechenden Nutzungszonen zugewiesen (z.B. Landschaftsschutz-, Naturschutz-, Dorf-, Weiler-, und Altstadtzone sowie Zone archäologischer Funde). Die Altstadt und der Altstadtrand von Diessenhofen sind im KRP als sogenannte besonders wertvolle Ortsbildschutzgebiete festgesetzt. Gemäss Ziffer 1.8 des KRP sind diese Gebiete im Rahmen der Ortsplanung zu sichern. Mit der ausgeschiedenen Altstadtzone und dem Gestaltungsperimeter Altstadtrand reagiert die Gemeinde angemessen auf diese Festsetzung.

Im Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte des Ortsteils Willisdorf sind erhaltenswerte punktförmige und lineare Natur- und Kulturobjekte wie Bauten (Ziffer 1.9 KRP in Verbindung mit § 10 NHG TG), Hecken/Feldgehölze, Bäche und Weiher, Magerwiesen und Böschungen sowie markante Einzelbäume geschützt. In diesem Zusammenhang stellt das Forstamt fest, dass keine konsequente Überprüfung von Kleinbestockungen auf ihre allfällige Waldqualität hin erfolgt ist. Bei verschiedenen der im Schutzplan für den Ortsteil Willisdorf als Hecken/Feldgehölze eingetragenen Bestockungen kann es sich daher gleichzeitig um Wald im Rechtssinn handeln. Diesem Hinweis ist im Rahmen des Waldfeststellungsverfahrens nachzugehen. Gleichzeitig erinnert das Forstamt nochmals an die Existenz des regionalen Waldplans Diessenhofen und hält fest, dass dieser behördenverbindliche Vorgaben enthält (vgl. Publikation Genehmigung RRB Nr. 552 vom 6. Juni 2000 auf Seite 1347 im Amtsblatt Nr. 23/2000), welche sich auch auf die vorliegende Planung auswirken können.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Stadtgemeinde Diessenhofen insgesamt beurteilt nun über eine sachgerechte Ortsplanung verfügen wird. Im Sinne von § 33 PBG ist die revidierte Ortsplanung rechtmässig und die Anforderungen des NHG TG sind gleichzeitig erfüllt. Ihrer Genehmigung steht nichts entgegen.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die durch die Volksabstimmung am 9. Februar 2003 erlassene Ortsplanung, bestehend aus den redaktionell zusammengeführten Zonenplänen der ehemaligen Ortsgemeinden mit partiellen Änderungen, der redaktionell zusammengeführten Baureglemente mit partiellen Änderungen und teilweiser Ausserkraftsetzung des Baureglementes Willisdorf sowie des Schutzplans der Natur- und Kulturobjekte (Ortsteil Willisdorf) wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass im vom Rekurs betroffenen Bereich Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen zur Folge haben.
3. Der Stadtrat Diessenhofen wird im Sinne der Erwägungen beauftragt, innert einem Jahr das Waldfeststellungsverfahren durchzuführen und gleichzeitig zu überprüfen, inwiefern es sich bei den im Schutzplan für den Ortsteil Willisdorf als Hecken/Feldgehölze eingetragenen Bestockungen um Wald im Rechtssinn handelt.
4. Der vom Stadtrat Diessenhofen am 25. Februar 2003 beschlossene Richtplan wird genehmigt.
5. Mitteilung an:
 - Stadtrat Diessenhofen, Rathaus, 8253 Diessenhofen, (chargé); unter Beilage von je drei Zonenplänen, Baureglementen, Richtplänen und Schutzplänen (Ortsteil Willisdorf); alle mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken.

- Grundbuchamt Diessenhofen
- Amt für Archäologie
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umwelt
- Forstamt
- Landwirtschaftsamt
- Amt für Raumplanung, unter Beilage von je zwei Zonenplänen, Baureglementen, Richt- und Schutzplänen (Ortsteil Willisdorf); alle mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



Regierungsrat H.P. Ruprecht

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: 19. August 2003