

Frauenfeld, 2. März 2007

Entscheid Nr. 23

0060/2007/DBUARP

Politische Gemeinde Steckborn Zonenplanänderung 2006, Zelgi

1. Mit Schreiben vom 29. November 2006 ersucht die Bauverwaltung der Politischen Gemeinde Steckborn um Genehmigung der im Titel erwähnten Zonenplanänderung. Das mit der Bearbeitung des Gesuchs beauftragte Amt für Raumplanung hat umgehend der Gemeinde mitgeteilt, dass die eingereichten Unterlagen für eine Bearbeitung des Gesuchs nicht ausreichen. Das mit der Planung beauftragte Planungsbüro Gloor und Winzeler hat mit Schreiben vom 11. Januar 2006 einen ergänzten Planungsberichts zugestellt. Der Stadtrat Steckborn hat die Zonenplanänderung am 10. Januar bzw. 28. März 2006 gestützt auf § 5 Absatz 2 des Planungs- und Baugesetz (PBG; RB 700) beschlossen. Am 1. Februar 2006 ging die zwanzig Tage dauernde öffentlichen Planauflage zu Ende. Dabei wurde von der Möglichkeit des fakultativen Referendums keinen Gebrauch gemacht. Beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) sind keine Rekurse hängig. Die Zonenplanänderung wurde dem Kanton nicht zur Vorprüfung unterbreitet.
2. Bei der Prüfung eines Genehmigungsgesuchs hat das DBU gemäss § 33 Abs. 1 PBG zu prüfen, ob die Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung wie auch dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entsprechen. Dabei geht es um eine generelle Prüfung (TVR 1989; Nr. 17).

Im vorliegenden Fall ist zunächst zu prüfen, ob das Planungs- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Nach § 5 Abs. 1 PBG erlassen die Gemeinden Baureglemente und Zonenpläne. Geringfügige Änderungen von Baureglementen und Zonenplänen können gemäss Absatz 2 der vorgenannten Bestimmung durch die Gemeindebehörde beschlossen werden. Indessen sind solche Änderungen nach Erledigung von Einsprachen der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn es ein durch die Gemeindeordnung festzulegender Anteil der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt. Wird keine Zahl festgelegt, beträgt das Quorum zehn Prozent.

Eine Zonenplanänderung ist gemäss Praxis des Verwaltungsgerichts des Kantons Thurgau als geringfügig einzustufen, wenn sie nur wenige Grundeigentümer betrifft und nicht von allgemeinem Interesse ist (TVR 2000; Nr. 24). Bei der Frage der Geringfügigkeit einer Zonenplanänderung durch die Exekutive geht es weniger um die

betroffene Fläche als vielmehr um das Interesse der Stimmbürger (TVR 2002; Nr. 26). Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung der Zonenplanänderung 2006, Zelgi macht der Rechtsdienst des Departements für Bau und Umwelt aufmerksam, dass die Änderung aus verschiedensten Gründen als nicht geringfügig einzustufen sei und folglich der Gemeinde hätte unterbreitet werden müssen. Darauf wird zurückgekommen.

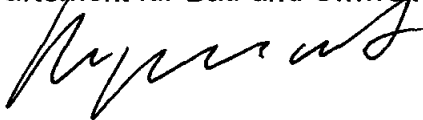
3. Die fragliche Zonenplanänderung umfasst die im Gebiet Zelgi befindende Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbezone (IDG) sowie die Wohn- und Gewerbezone (WG2). Diese Bauzonen sind mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die IDG ist praktisch unüberbaut. Auf der WG2 befinden sich gemäss Planungsbericht in baurechtlicher Hinsicht dreigeschossige Wohnbauten. Weiter ist dem Planungsbericht zu entnehmen, dass sich seit der Erarbeitung der Ortsplanung Steckborn vor gut 10 Jahren die wirtschaftliche Situation wesentlich geändert habe. Aus heutiger Sicht sei es unwahrscheinlich, dass die drei grossen der Fritz Gegauf AG (FGAG) gehörenden Parzellen Nrn. 689, 720 und 721 in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren als Arbeitsflächen benötigt werden. Steckborn sei zwar im kantonalen Richtplan ein Wirtschaftsschwerpunkt, doch dürfte der Bedarf an Industrie- und Gewerbeland künftig vermutlich weitgehend mit den inneren Reserven der bestehenden und zum Teil überbauten Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebezonen IDG und den Wohn- und Gewerbebezonen abgedeckt werden. Die FGAG sehe für sich künftig keinen zusätzlichen Landbedarf mehr für Gewerbe in Steckborn. Der Trend weg vom Gewerbe hin zu weniger raumintensiven Dienstleistung kämen dieser Auffassung entgegen. Schon heute würden Teile der ehemaligen Fabrikhallen untervermietet, für eigene Dienstleistungen umgenutzt oder ständen leer. Dies nicht zuletzt auch als Konsequenz der Verlagerung von arbeitsintensiven Industrielieferungen ins billigere Ausland. Zudem befänden sich noch weitere, grössere und bis heute gewerblich nur teilweise genutzte Land- und Gebäuderessourcen im Feldbachareal. Mit vom DBU im Jahre 2006 genehmigten Abtausch von 4'800 m² WG in die IDG im Areal Bollander werde der Wechsel des Gebietes Zelgi von der IDG zur Wohnzone hinsichtlich einer Schwächung des Industriestandortes Steckborn noch zusätzlich relativiert und damit machbar. Deshalb habe sich der Stadtrat entschieden, dem Gesuch der FGAG um Umzonung der Parzellen Nrn. 689, 720 und 721 von der IDG in die Wohnzone W3 bzw. in die W2 zu entsprechen. Mit der im Planungsbericht nicht erläuterten Umzonung der WG2 in eine WG3 wird offenbar auf die bestehende Bebauung reagiert. Die Gestaltungsplanpflicht wird beibehalten. Aufgrund der obigen Hinweise der Gemeinde kann durchaus gefolgert werden, dass die fragliche Zonenplanänderung mit der übergeordneten Planung und den Planungsgrundsätzen zu vereinbaren ist. In planerischer Hinsicht ist die Umzonung der IDG hinsichtlich der angrenzenden Wohnzonen W2 und Wohn- und Gewerbebezonen WG vorteilhafter.

Das Auflageexemplar enthält den notwendigen Hinweis auf die Referendumsmöglichkeit nach § 5 Abs. 2 PBG. Wie eingangs erwähnt, haben die Stimmberechtigten von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht. Auch wurde beim DBU gegen die fragliche Zonenplanänderung nicht rekurriert. Es ist wohl anzunehmen, dass das vom Stadtrat gewählte Änderungsverfahren in einem Rechtsmittelverfahren kaum bestehen würde. Die Gemeinden verfügen im Bereich der Ortsplanung über eine qualifizierte Eigenständigkeit (TVR 1986; Nr. 21). Bei der Wahl des Zuständigkeitsverfahrens gemäss § 5 Abs. 1 und 2 PBG verfügen die Gemeinden somit über einen gewissen Ermessungsspielraum. Überdies erfolgt im Genehmigungsverfahren eine generelle Prüfung. Mit Strapazierung des Ermessensspielraums kann in formeller Hinsicht eine Genehmigung der fraglichen Zonenplanänderung verantwortet werden.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Steckborn am 10. Januar und 28. März 2006 beschlossene Zonenplanänderung 2006, Zelgi, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Steckborn, 8266 Steckborn unter Beilage von drei Zonenplanänderungen 2006, Zelgi, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Grundbuchamt Steckborn, 8266 Steckborn
 - Amt für Raumplanung unter Beilage von zwei Zonenplanänderungen 2006, Zelgi; je mit Genehmigungsvermerk sowie den 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: - 5. März 2007