

Frauenfeld, 4. Dezember 2008

Entscheid Nr. 96

0116/2008/DBU/ARP

Politische Gemeinde Märstetten Revision Ortsplanung

1. Mit Schreiben vom 10. Juni 2008 reichte der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Märstetten die **revidierte Ortsplanung** zur Genehmigung ein. Die Genehmigungsvorlage umfasst den Zonenplan, das Baureglement sowie den Richtplan. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren in formeller Hinsicht ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Mit Bericht vom 19. Mai 2005 hat das Amt für Raumplanung die Revisionsvorlage vorgeprüft.
Als Nachgang zum vorgenannten Genehmigungsgesuch hat der Gemeinderat an einer Sitzung vom 14. Oktober 2008 mit dem Amt für Raumplanung eine zusätzliche Zonenplanänderung im Bereich Bahnhof Märstetten in Aussicht gestellt. Diese drängt sich aufgrund eines Bauvorhabens im Bahnhofbereich und der Genehmigung des Gestaltungsplans „Areal Schönholzer“ auf. Die angekündigte Zonenplanänderung verletzt somit die Rechtssicherheit nicht, auch wenn sie nur kurze Zeit nach Genehmigung der Ortsplanungsrevision dem Departement für Bau und Umwelt zur Genehmigung noch eingereicht wird.
2. Die letzte Revision der Ortsplanung Märstetten stammt aus dem Jahre 1985 (RRB Nr. 2046 vom 26. November 1985). Diese bestand lediglich aus dem Zonenplan und dem Baureglement. Im Jahre 1994 erfolgte eine Teilrevision (RRB Nr. 1139 vom 18. Oktober 1994), bei welcher Zonenplan- und einige Baureglementsänderungen weitgehend genehmigt, im neu geschaffenen kommunalen Richtplan jedoch sämtliche künftigen Baugebiete vor allem wegen zu hoher Kapazitäten des Siedlungsgebietes nicht genehmigt wurden. In den Folgejahren wurde zudem das Baureglement punktuell angepasst und ergänzt. Der Schutzplan Natur- und Kulturobjekte wurde vom Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid Nr. 46 vom 4. Mai 2004 genehmigt. Gleichzeitig mit dem Schutzplan wurde auch ein Richtplantext „Richtplan der Natur- und Kulturobjekte und zur Landschaftsentwicklung“ genehmigt.
Die nun zur Genehmigung unterbreitete **Revision der Ortsplanung** drängt sich aus Gründen, wie sie in Ziffer 1.1 des Planungsberichts aufgeführt sind, auf. Hinzu kommen seit der Genehmigung der letzten Teilrevision noch der Kantonale Richtplan (nachfolgend: KRP) und verschiedene neue und geänderte Gesetze des Kantons und des Bundes. Hinsichtlich des KRP sind namentlich die Vorgaben zur kantonalen Siedlungsstruktur bzw. Gemeindefunktionen (Kapitel 1.1 Text KRP) von besonderer Bedeutung. Damit wird die rechtskräftige Ortsplanung Märstetten vor eine neue Ausgangslage gestellt. Das Departement für Bau und Umwelt prüft im Geneh-

migungsverfahren gemäss § 33 des Planungs- und Baugesetzes, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung wie auch dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entsprechen. Dabei erfolgt eine generelle Prüfung.

a. Siedlungsgebiet

Eine der wichtigsten Aufgaben jeder Ortsplanung ist eine sachgerechte Dimensionierung und Begrenzung des Siedlungs- und des Baugebietes aber auch der einzelnen Bauzonen. Diese Aufgabe ergibt sich aus dem zentralen Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens. Dabei hat die Gemeinde auch die inneren Nutzungsreserven zu erfassen und diese im Rahmen der Ortsplanung als Beitrag zur haushälterischen Nutzung des Bodens zu aktivieren (Art. 47 Abs. 2 der Verordnung zum Bundesgesetz über die Raumplanung; RPV, SR 700.1). Diesbezüglich weist die revidierte Planung einen Mangel auf, da gemäss Ziffer 10.2 des Planungsberichts die inneren Nutzungsreserven nicht in der Kapazitätsberechnung berücksichtigt wurden. Die Begründung im Planungsbericht, weshalb die inneren Nutzungsreserven nicht berücksichtigt werden, entbehrt einer sachgerechten planerischen Grundlage. Dass Nutzungsreserven zur Zeit nicht verfügbar sind oder einzelne Bau-parzellen gehortet werden, rechtfertigen nicht, diese Reserven einfach nicht in die Kapazitätsberechnungen zu integrieren. Darauf wird im Zusammenhang mit der Würdigung des Richtplans in Kapitel e dieser Erwägungen zurückgekommen. Bei der nachfolgenden Beurteilung der Kapazitäten ist der Nichtberücksichtigung der Nutzungsreserven Beachtung zu schenken.

Bei der Dimensionierung und der Wahl der Bauzonentypen ist neben anderen Faktoren (z.B. Gemeindeziele) die Gemeindefunktion gemäss kantonalem Richtplan (Ziffer 1.1 KRP) eine wichtige Randbedingung. In den Vorbemerkungen des eingangs erwähnten Vorprüfungsberichts wurden die Kriterien zur Beurteilung des Bau- und Siedlungsgebietes eingehend erörtert.

Wie im Planungsbericht in Ziffer 4.1 korrekt festgehalten, ist Märstetten gemäss Ziffer 1.1.2 KRP als zentraler Ort im Entwicklungsraum eingestuft. Diesen gilt es als eigenständigen Wohn- und Arbeitsort zu fördern. Nebst einer massvollen Siedlungsentwicklung sind regionale Gewerbe- und Dienstleistungsstützpunkte zu fördern. Eine gute Erreichbarkeit von Märstetten mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist zu gewährleisten. Im Gegensatz zu Märstetten handelt es sich bei Ottoberg und Boltshausen um Dörfer und Weiler ohne zentrale Funktionen (Ziffer 1.1.3 KRP), deren eigenständigen Charaktere und Lebensfähigkeit zu erhalten und zu stärken sind. Ferner sind die Qualitäten bezüglich Orts- und Landschaftsbild zu respektieren und die Bauzonen auf eine zurückhaltende bauliche Entwicklung auszurichten.

Im Rahmen des eingangs erwähnten Vorprüfungsschreibens hat das Amt für Raumplanung die der Revision zu Grunde gelegten künftige **Bevölkerungsentwicklung** mit einer Zunahme von jährlich 1 % in Frage gestellt. Die jährliche Wachstumsprog-

nose wurde nun in der zur Genehmigung unterbreiteten Vorlage auf 0.7 % reduziert. Im Vorprüfungsbericht wurde auch auf das zu grosse Bau- und vor allem Siedlungsgebiet hingewiesen. Diesen Hinweisen wurde in der überarbeiteten Planung teilweise Beachtung geschenkt. Der zur Genehmigung eingereichte Zonenplan weist gegenüber dem Vorprüfungsexemplar gemäss Anhang im Planungsbericht zusätzlich noch 2 ha mehr an Bauzonen aus. Auch die beanstandete Siedlungsfläche (Bau- und Richtplangebiet zusammen) wurde im Vergleich zum Vorprüfungsexemplar insgesamt nicht reduziert, sondern um ca. 3.3 ha erweitert. Im Vergleich zur rechtskräftigen Siedlungsfläche erfolgt eine Erweiterung um ca. 7 ha. Auf den Aspekt der Flächenbilanz gemäss Art. 2.2 KRP wird im Zusammenhang und der Würdigung des Richtplans in Kapitel 3 zurückgekommen.

Die Gemeinde begründet diese hohen Kapazitäten an Bauzonen- und Richtplanflächen im Planungsbericht einerseits mit der anvisierten Bevölkerungsentwicklung und der gleichzeitig immer mehr sinkenden Einwohnerdichte, andererseits aber auch mit blockierten Bauzonen und vor allem einer regen Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeland. In diesem Zusammenhang kann festgestellt werden, dass das Siedlungsgebiet hinsichtlich Wohn- und Mischzonen im Gegensatz zu den Industrie-, Gewerbe- und öffentlichen Zonen nicht vergrössert wurde.

Im Vergleich mit dem rechtskräftigen Zonenplan wird das Baugebiet wie bereits erwähnt um ca. 2 ha reduziert. Es umfasst gemäss Planungsbericht neu eine Fläche von 104.2 ha, wovon 19.4 ha als nicht überbaut ausgewiesen werden. Diese Fläche von 19.4 ha entspricht jedoch nicht ganz den Tatsachen, wurde doch ohne plausible Begründung generell ein Flächenabzug von 10 % für die Erschliessung in Abzug gebracht, obschon Erschliessungsflächen dem Baugebiet anzurechnen sind. Durch die „künstlich“ reduzierten Flächen ergeben sich folglich geringfügig zu tief ausgewiesene Wohn- und Flächenkapazitäten, was es bei der Beurteilung zu berücksichtigen gilt. Die Flächenkapazität der Wohn- und Mischzonen ist insgesamt mit 122.9 %, die Einwohnerkapazität mit 118.3 % ausgewiesen. Im Gegensatz zum Baugebiet wird das Siedlungsgebiet von 106.2 ha auf 113.2 ha ausgedehnt. Es weist eine Einwohnerkapazität von 127.4 % und eine Flächenkapazität der Wohn- und Mischzonen von 132.9 % auf.

Im Zusammenhang mit den eher hohen Kapazitäten gilt es anzumerken, dass der Regierungsrat 1994 das ganze Richtplangebiet aus Kapazitätsgründen nicht genehmigt hatte. Im Anhang des Planungsberichts wird zudem ausgewiesen, dass im Vergleich zur rechtskräftigen Ortsplanung die Einwohnerkapazitäten deutlich abgenommen haben. Dies hängt jedoch nicht nur mit dem Baulandverbrauch, sondern vor allem auch mit der Berechnungsmethode (tiefe Einwohnerzahlansätze pro Hektare) und der Tatsache zusammen, dass wie bereits erwähnt, keine inneren Nutzungsreserven berücksichtigt wurden. Trotz der Einstufung als zentraler Ort im Entwicklungsraum müssen die genannten Kapazitäten immer noch als hoch eingestuft werden. Hingegen kann dem Argument zugestimmt werden, dass ein nicht unerheblicher Flächenanteil auf nicht einwohnerrelevante Bauzonentypen wie Gewerbe- und

Industriezone fällt. Damit relativiert sich das an sich nach wie vor grosse Baugebiet. Im Weiteren kann festgestellt werden, dass die Summe aller Zonenplanänderungen insgesamt als eher gering eingestuft werden kann, denn das Baugebiet stimmt weitgehend mit der bisherigen Ortsplanung überein. Das Baugebiet kann in Beachtung der gesetzlichen und übergeordneten planerischen Vorgaben (Art. 15 RPG, § 33 PBG, Ziffer 1.1 KRP) mit Würdigung der vorgenannten Gründe, der lockeren Siedlungsstruktur und der verbreitet innerhalb des weitgehend überbauten Baugebietes liegenden Kapazitäten knapp verantwortet werden.

b. Nutzungszonen

Im Rahmen der Vorprüfung wurde zu einzelnen Zonenzuweisungen und -abgrenzungen Stellung genommen. Verschiedene Anregungen sind im zur Genehmigung unterbreiteten Zonenplan aufgenommen. Im Planungsbericht sind die Vorbehalte aus der Vorprüfung eingehend kommentiert und die Anpassungen beziehungsweise das Festhalten an der Planung insgesamt nachvollziehbar begründet worden.

Der Gemeinderat hält trotz Bedenken im Vorprüfungsbericht an verschiedenen Bauzonen an landschaftlich oder ortsbaulich sensiblen Lagen fest. Begründet wird dies damit, dass auch an heiklen Lagen mit Gestaltungsplänen und den Vorschriften im Baureglement die notwendige Einpassung sichergestellt werden kann. So hat der Gemeinderat im Koordinationsblatt S 1.09 auf Richtplanstufe für verschiedene Gebiete die Gestaltungsplanpflicht festgesetzt. Für die Erwartungssicherheit von Bauinteressenten wäre indessen eine Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan als überlagernde Zone bevorzugt worden. Unter Würdigung der behördenverbindlichen Gestaltungsplanpflicht können die verschiedenen heiklen Bauzonen verantwortet werden.

Wie bereits in der Vorprüfung erwähnt, ist das Ortsbild von Ottoberg im Kantonalen Richtplan als besonders wertvoll eingestuft. Nicht in jedem Fall kann mit einem Gestaltungsplan den Anliegen des Ortsbildschutzes Rechnung getragen werden. In Einzelfällen bedarf es der Freihaltung einzelner Gebiete von Bauten, d.h. der Schaffung von Freiräumen, um ein wertvolles Ortsbild oder geschützte Bauten und ihre Umgebung vor störenden Eingriffen zu bewahren. Dies trifft vorliegend auf den südlich des Schlössli Ottoberg gelegenen Hang zu. Der ganze Hang gehört wesentlich zum unberührten Umfeld des Schlössli. Wie das Amt für Denkmalpflege zu Recht festhält, ist nicht nur die Frage der Einsicht von Aussen sondern auch der Ausblick vom Schlössli und seiner Gartenanlage relevant. Dieser Auffassung war gemäss Planungsbericht auch die Gemeindebehörde, die aufgrund der Vorprüfung den ganzen Hang südlich des Schlössli Ottoberg (Parzellen Nrn. 880, 1155, 1307 und 1308) der sachgerechten Freihalte- oder Landwirtschaftszone zuteilen wollte. Aufgrund von Einsprachen der betroffenen Grundeigentümer hat die Gemeindebehörde wegen möglicher Entschädigungsforderungen den ganzen Südhang der Dorf- und Einfamilienhauszone zugeteilt, was planerisch nicht ganz unbedenklich ist. Daran ändert

auch die Tatsache nichts, dass für Parzelle Nr. 880 mit der Grundeigentümerin (Thurgauische Kulturstiftung Ottoberg) eine Dienstbarkeit betreffend Bauverzicht bis ins Jahre 2022 vereinbart wurde. Zumindest hat der Gemeinderat im Koordinationsblatt S 1.09 auf Richtplanstufe auch für das Gebiet südlich Schlössli Ottoberg die Gestaltungsplanpflicht festgesetzt. Unter Würdigung der Gemeindeautonomie und dieser Gestaltungsplanpflicht, aus welcher abzulesen ist, dass an eine Überbauung bzw. an einen Gestaltungsplan sehr hohe Anforderungen gestellt werden, kann die Zonierung verantwortet werden. Da die Gebietsabgrenzung für die Gestaltungsplanpflicht mit der Bezeichnung „südlich Schlössli Ottoberg“ jedoch unklar ist, wird darauf hingewiesen, dass die Gestaltungsplanpflicht zwingend die im Zonenplan bezeichneten Parzellen Nrn. 880, 1155, 1307 und 1308 umfassen muss (Hinweisvermerk im Zonenplan).

Entgegen der Auffassung in Ziffer 10.4 des Planungsberichts verletzt die Einzonung der Parzellen Nrn. 543, 545 und 546, Ottoberg, die Siedlungsabgrenzung aus übergeordneten Interessen (rote Linie). Die genannten Parzellen sind neu von der Landwirtschaftszone in die Einfamilienhauszone in Hanglage (E2H) umgezont worden. Erstaunlicherweise ist diese Umzonung im Übersichtsplan der Zonenplanänderungen als „Änderung Bauzone“ markiert d.h. einer Umzonung von einem Bauzonentyp in einen andern Bauzonentyp. Sie ist jedoch weder mit einer Änderungsnummer versehen, noch im Planungsbericht näher umschrieben. Dabei handelt es sich gar nicht um eine Änderung einer bestehenden Bauzone, denn die genannten Parzellen waren bisher wie erwähnt der Landwirtschaftszone zugeteilt. Somit steht nicht zweifelsfrei fest, ob die erfolgte Umzonung mit Absicht erfolgt ist oder ob es sich um ein Versehen handelt, dass diese Parzellen trotz roter Siedlungsbegrenzungslinie in die Einfamilienhauszone in Hanglage umgezont wurden. Insgesamt handelt es sich um drei kleinere Parzellen, die heute noch mit Reben bestückt sind. Die Siedlungsbegrenzungslinie im Kantonalen Richtplan ist an vorliegender Stelle indessen nicht als parzellenscharf einzustufen, sondern lässt einen gewissen Spielraum zu, womit die geringfügige Ausdehnung des Baugebietes im Einlenkerbereich verantwortet werden kann.

Im Zusammenhang mit den ausgeschiedenen Bauzonen weist das Amt für Umwelt in seiner Stellungnahme auf mögliche Naturgefahren hin. Teile von Bauzonen liegen gemäss Gefahrenhinweiskarte 1:50'000 vom Oktober 2005 im Bereich von "Allgemeinen Gefahrengeländen" oder im Überflutungsbereich von Oberflächengewässern. Die Gefahrenhinweiskarte weist auf Gebiete mit einer möglichen Gefährdung hin. Sie macht aber keine Aussage über die Eintretenswahrscheinlichkeit und die Intensität von Ereignissen. Die auf der Karte dargestellten Gefahrenhinweisgebiete weisen eine Unschärfe auf. Sie sind nicht parzellenscharf abgegrenzt. Lokale Gegebenheiten werden nicht berücksichtigt. In Zusammenarbeit mit der Gemeinde wird das Amt für Umwelt in den nächsten Jahren die Gefahrenkarte für Märstetten erar-

beiten, welche dann parzellenscharf Auskunft über Naturgefahren gibt. Es empfiehlt sich vorderhand Planungen und Gebäudedispositionen mit Blick auf die Gefahrenhinweiskarten zu überprüfen (siehe Planbeilagen).

c. Abgrenzung Wald und Bauzonen

Im Rahmen der nun abgeschlossenen Teilrevision der Ortsplanung Märstetten hat das Forstamt im Auftrag des Departements für Bau und Umwelt eine das gesamte Gemeindegebiet betreffende Abgrenzung Wald-Bauzone im Sinne von Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 vorgenommen. Die betreffenden Detailpläne Nr. 1 - 7 sind vom 4. August bis 2. September 2006 öffentlich aufgelegt worden. Gegen die Abgrenzung Wald-Bauzone sind keine Rechtsmittelverfahren hängig. Nach § 11 Abs. 3 der kantonalen Waldverordnung sind die Waldfeststellungspläne demnach rechtskräftig geworden.

Sämtliche in den Detailplänen enthaltenen, verbindlichen Waldgrenzen wurden in den Zonenplan übernommen. Damit sind die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt, um den dynamischen Waldbegriff für das gesamte Baugebiet der Politischen Gemeinde Märstetten aufheben zu können. Alle künftig in die Bauzonen laut vorliegendem Zonenplan einwachsenden Bestockungen gelten somit nicht mehr als Wald im Rechtssinn. Sie unterstehen demzufolge auch nicht der Waldgesetzgebung und können bei Bedarf entfernt werden, ohne dass eine Rodungsbewilligung nötig wird.

d. Baureglement

Mit Beschluss Nr. 2046 vom 26. November 1985 hat der Regierungsrat das derzeit rechtskräftige Baureglement genehmigt. 1993 wurde es punktuell überarbeitet (RRB Nr. 1139 vom 18. Oktober 1994) und im Jahre 1997 mit einigen Ergänzungen und Änderungen versehen (genehmigt vom DBU mit Entscheid Nr. 30 vom 19. Februar 1997). Gemäss Ausführungen in Ziffer 9 des Planungsberichts wurde das Baureglement komplett neu strukturiert und überarbeitet. Die Aufmachung als Minibaureglement mit Illustrationen sowie Gesetzesauszügen im Anhang wird begrüsst. Die Bemerkungen und vorgeschlagenen Änderungen aus der Vorprüfung wurden bis auf einige nachfolgende Vorbehalte und Hinweise hinreichend berücksichtigt.

Art. 4 (Tabelle Höchst und Mindestmasse):

Sowohl für die Industriezone als auch für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen werden nur die Gebäudehöhe und Grenzabstände, nicht aber das Dichtemass oder die Gebäudelänge geregelt. Der Rechtsdienst hat Zweifel, ob damit den Erfordernissen von § 12 Abs. 1 PBG genüge getan ist. Das Fehlen von Höchst- und Mindestmassen verletzt § 12 PBG. Es besteht zwar keine kantonale Pflicht zur Regelung von bestimmten Bauvorschriften im Baureglement. § 12 Abs. 2 PBG geht jedoch davon aus, dass solche, wozu insbesondere die Baudichte, Grenzabstände, Gebäudelänge und Höhenvorschriften gehören, „soweit erforderlich“ für die einzelnen Zonen zu regeln sind. Damit setzt das PBG eine minimale Grundordnung vor-

aus. Eine sich allein auf den Zonenzweck beschränkende, mit lauter unbestimmten Rechtsbegriffen bestückte Ordnung ist gesetzeswidrig (vgl. unveröffentlichtes Urteil des Bundesgerichts vom 11. Februar 1993, in Sache M gegen Oberstufengemeinde Kreuzlingen sowie TVR 1996 Entscheid Nr. 19). Ein Verzicht auf die Festlegung von Massen gemäss § 12 Abs. 2 PBG vermittelt insbesondere den Anstössern nicht die erforderliche Erwartungssicherheit betreffend einer künftigen Überbauung. Auch wird der Vorgabe von § 12 Abs. 1 PBG betreffend einer zweckmässigen und häuslicher Nutzung des Bodens sowie einer geordneten Besiedlung nicht entsprochen. In den eingangs genannten Zonen werden die Gebäude- bzw. die Firsthöhe und die Grenzabstände geregelt. Es wird sich zeigen, ob diese Minimalregelung im Anwendungsfall standhalten wird.

Art. 8 Abs. 1:

Im Zusammenhang mit der Anwendung dieses Artikels hat der Rechtsdienst darauf hingewiesen, dass der Verweis auf den „Wohn- und Überbauungscharakter der Umgebung“ unklar ist. Massgebend für Bauten innerhalb der Dorfzone D muss der Überbauungscharakter eben dieser Zone sein. Ansonsten könnte das Ziel, welches mit der Dorfzone verfolgt wird, verwässert werden. Die Bestimmung von Art. 8 Abs. 1 ist in diesem Sinne auszulegen.

Art. 8 Abs. 3, Art. 10 Abs. 4:

Ausnahmen sind gemäss Art. 62 BauR und § 79 PBG zu prüfen und zu bewilligen. Art. 8 Abs. 3 und Art. 10 Abs. 4 sind gemäss Stellungnahme des Rechtsdienstes in diesem Sinne auszulegen. Die genannten Artikel werden mit einem Hinweisvermerk versehen.

Art. 17 Abs. 2:

Die Rebzone ist eine Nichtbauzone, weshalb das Amt für Raumplanung gemäss § 20 PBV bei Bauvorhaben darüber entscheidet, ob sie zonenkonform sind oder ob eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann. Die maximale Grösse von Rebhäusern hängt von der damit zusammenhängenden Bewirtschaftungsfläche ab und wird im Einzelfall beurteilt. Artikel 17 Abs. 2 wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

Art. 23 Abs. 2:

"Dachgesimse" ist ein Begriff des kantonalen Rechts und kann gemäss Rechtsdienst durch die Gemeinden nicht nach Belieben definiert werden. Die Bestimmung ist im Sinne des höherrangigen kantonalen Rechts auszulegen und anzuwenden.

Art. 29 und Art. 30:

Art. 30 ist so auszulegen, dass diese Bestimmung auch für die Beurteilung des zulässigen Masses der (abstrakt beurteilten) Lärmemissionen eines Betriebes Anwen-

zung findet. Art. 29 regelt nämlich diesen Punkt nicht, da die Empfindlichkeitsstufen I bis IV (ES) lediglich festlegen, welcher Lärm ertragen werden muss. Er sagt hingegen nichts aus, welche Störintensität in den jeweiligen Zonen zonenkonform ist.

Art. 54 Abs. 2:

Der Rechtsdienst vertritt die Auffassung, dass diese Bestimmung nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes durchsetzbar ist. Artikel 54 Abs. 2 wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

Art. 72 Abs. 4:

Die Durchführung der Baukontrollen ist Sache der Gemeinde und ist durch die Baubewilligungsgebühr abgedeckt. Lässt die Gemeinde Baukontrollen extern durchführen, kann sie diese Drittkosten nicht dem Bauherrn überwälzen. Die Bestimmung kann deshalb nicht genehmigt werden.

e. Richtplan

Wie im Kapitel a dieser Erwägungen festgehalten, wird das Siedlungsgebiet von bisher 106.2 ha auf 113.2 ha ausgedehnt. Es weist eine Einwohnerkapazität von 127.4 % und eine Flächenkapazität bezogen auf die Wohn- und Mischzonen von 132.9 % auf. Die Vergrösserung des Siedlungsgebiets um ca. 7 ha hat mehrere Gründe. Als erstes ist festzuhalten, dass die PG Märstetten bislang kein genehmigtes Richtplangebiet hatte. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden nun Teile des zu grossen Baugebiets neu als Richtplanflächen ausgeschieden. Zudem wurden verschiedene bereits überbaute Gebiete einzelnen Bauzonen zugewiesen wie z.B. der Weiler Wald der Weilerzone. Die Vergrösserung des Siedlungsgebiets basiert zudem vornehmlich auf der Ausdehnung der Arbeitszonen. Allein die Industriezonen fallen mit beinahe 6 ha ins Gewicht. Im weiteren ist vorgesehen, Märstetten als Wirtschaftsschwerpunkt in den Kantonalen Richtplan aufzunehmen. Unter Würdigung dieser Gesichtspunkte kann die unausgeglichene Flächenbilanz (Ziff. 2.2 KRP) akzeptiert werden, zumal sich die Richtplangebiete grundsätzlich an sachgerechten Lagen befinden. Vor weiteren, künftigen Einzonungen ist jedoch sicherzustellen, dass zuerst die Baulandreserven verfügbar gemacht und aufgebraucht sowie die inneren Nutzungsreserven genutzt werden (Art. 47 RPV i.V. mit Ziff. 1.1.1, Abs. 1 KRP).

Im Übrigen wurden anlässlich der verwaltungsinternen Vernehmlassung von den angeschriebenen Fachstellen nur wenige zusätzliche Bemerkungen zu den zur Genehmigung eingereichten Vorlagen gemacht. Das Amt für Umwelt regt an, den Generellen Entwässerungsplan innert einem Jahr anzupassen und die aktualisierten GEP-Daten im Datenmodell VSA-DSS-Modell dem genannten Amt zu übermitteln.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die an der Urnenabstimmung Märstetten am 6. April 2008 beschlossene Revision der Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan und Baureglement wird mit Ausnahme von Art. 72 Abs. 4 des Baureglements und Hinweisvermerken zu Art. 8 Abs. 3, Art. 10 Abs. 4, Art. 17 Abs. 2 und Art. 54 Abs. 2 des Baureglements sowie einem Hinweisvermerk im Zonenplan (Parzellen Nrn. 880, 1155, 1307, 1308) im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat Märstetten am 13. August 2007 beschlossene Richtplan wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Märstetten, 8560 Märstetten, unter Beilage von je drei Zonenplänen, Baureglementen, Richtplänen inkl. Richtplantext, alle mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
 - Grundbuchamt Märstetten, Bahnhofstrasse 34, 8560 Märstetten
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Forstamt
 - Landwirtschaftsamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von je zwei Zonenplänen, Baureglementen, Richtplänen inkl. Richtplantext, alle mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken sowie der übrigen Akten

Departement für Bau und Umwelt



Dr. Jakob Stark

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:  4. Dez. 2008

Frauenfeld, 22. Januar 2009

Erläuterung zu Entscheid Nr. 96 vom 4. Dezember 2008

0116/2008/DBU/ARP

0916/2008/DBU/dm

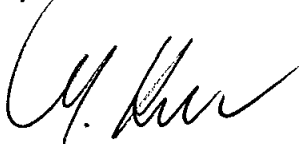
Politische Gemeinde Märstetten Revision Ortsplanung

1. Das Departement für Bau und Umwelt (DBU) genehmigte mit Entscheid Nr. 96 vom 4. Dezember 2008 die Ortsplanungsrevision der Politischen Gemeinde Märstetten mit Ausnahmen, Hinweisvermerken zu diversen Artikeln des Baureglements sowie einem Hinweisvermerk im Zonenplan im Sinne der Erwägungen. Der Hinweisvermerk im Zonenplan bezieht sich auf die Parzellen Nrn. 880, 1155, 1307 und 1308. Diese Parzellen, welche sich südlich des Schlössli Ottoberg befinden, sind im genehmigten Zonenplan durch das DBU mit einer roten Linie umgrenzt worden.
2. Der am 22. Dezember 2008 beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau eingereichten Beschwerde der Politischen Gemeinde Märstetten sowie diversen Schreiben der Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 880, 1155, 1307 und 1308 kann entnommen werden, dass der letztgenannte Hinweisvermerk im Zonenplan zu einiger Verwirrung Anlass gegeben hat. Es ist offenbar der Eindruck entstanden, der Zonenplan sei nur mit einer grundeigentümerverbindlichen Gestaltungsplanpflicht über das Gebiet der Parzellen Nrn. 880, 1155, 1307 und 1308 genehmigt worden. Den Erwägungen des Entscheides kann allerdings entnommen werden (vgl. Ziff. 2b, S. 4 und 5), dass dies nicht der Absicht des DBU entsprach. Das Ortsbild von Ottoberg ist im Kantonalen Richtplan als besonders wertvoll eingestuft. Der Gemeinderat hat aus diesem Grunde im kommunalen Richtplan (vgl. Koordinationsblatt S 1.09) für das Gebiet südlich des Schlössli Ottoberg die Gestaltungsplanpflicht festgesetzt. Vor diesem Hintergrund erwies sich die Zonierung des fraglichen Gebietes als genehmigungsfähig. Da die Gebietsabgrenzung für die Gestaltungsplanpflicht mit der Bezeichnung „südlich Schlössli Ottoberg“ jedoch unklar war, wurde darauf hingewiesen, dass das Gebiet zwingend die Parzellen Nrn. 880, 1155, 1307 und 1308 zu umfassen habe. Dem DBU ging es somit um eine Konkretisierung des kommunalen Richtplans bzw. der darin enthaltenen behördenverbindlichen Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet südlich Schlössli Ottoberg. Fälschlicherweise wurde jedoch der entsprechende Hinweisvermerk nicht im kommunalen Richtplan, sondern im Zonenplan angebracht. Aus diesem Grunde wird im Zuge der vorliegenden Erläuterung (vgl. § 70 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege; VRG, RB 170.1 i.V.m. § 251 des Gesetzes über die Zivilrechtspflege; ZPO, RB 271) der obgenannte, widersprüchliche Hinweisvermerk aus dem Zonenplan eliminiert und stattdessen im kommunalen Richtplan angebracht. Dies führt im Dispositiv des Entscheides vom 4. Dezember 2008 zu einer Anpassung der Ziffern 1 und 2.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der Entscheid Nr. 96 vom 4. Dezember 2008 wird erläuterungsweise wie folgt ergänzt:
 1. *Die an der Urnenabstimmung Märstetten am 6. April 2008 beschlossene Revision der Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan und Baureglement wird mit Ausnahme von Art. 72 Abs. 4 des Baureglements und Hinweisvermerken zu Art. 8 Abs. 3, Art. 10 Abs. 4, Art. 17 Abs. 2 und Art. 54 Abs. 2 des Baureglements (...) im Sinne der Erwägungen genehmigt.*
 2. *Der vom Gemeinderat Märstetten am 13. August 2007 beschlossene Richtplan wird mit einem Hinweisvermerk im Sinne der Erwägungen genehmigt.*
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Märstetten, 8560 Märstetten, unter Beilage von je drei Zonenplänen und Richtplänen, alle mit korrigiertem Hinweisvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von je zwei Zonenplänen und Richtplänen, alle mit korrigiertem Hinweisvermerk

Departement für Bau und Umwelt



Dr. Jakob Stark

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: **22. Jan. 2009**