

Frauenfeld, 8. März 2007

Entscheid Nr. 24

2340/2006/DBU/ARP; 0032/2007/DBU/ARP

Politische Gemeinde Thundorf

- Teilrevision Ortsplanung
- Zonenplanänderung „Spezialzone für Pferdesport“

1. Mit Schreiben vom 11. Juli 2006 reichte das Büro BHAt^{team} Ingenieure AG im Auftrag der Politischen Gemeinde Thundorf (PG Thundorf) die **teilrevidierte Ortsplanung (OP)** 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 13. September 2005 hat das Amt für Raumplanung die Revisionsvorlage vorgeprüft.
Als Nachgang zum vorgenannten Genehmigungsgesuch hat das Büro BHAt^{team} Ingenieure AG im Auftrag der PG Thundorf mit Schreiben vom 23. Januar 2007 zusätzlich um Genehmigung einer Zonenplan- und Baureglementsänderung betreffend „Spezialzone für Pferdesport SPf“ ersucht.
2. Auf den 1. Januar 1995 haben sich die drei ehemaligen Ortsgemeinden Thundorf, Lustdorf und Wetzikon zur PG Thundorf zusammengeschlossen. Diese ehemaligen Ortsgemeinden verfügen über **rechtskräftige Ortsplanungen** aus den Jahren 1982 bis 1992. Die PG Thundorf hat mit der zur Genehmigung eingereichten teilrevidierten Ortsplanung die im Sinne von Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) und § 7 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG; RB 700) notwendige Revision der Ortsplanung vorgenommen. Bereits mit RRB Nr. 65 vom 8. Februar 2000 wurde das revidierte Baureglement durch den Regierungsrat genehmigt und erfährt deshalb im vorliegenden Verfahren nur wenige Änderungen. Der Schutzplan Natur- und Kulturobjekte wurde ebenfalls bereits mit DBU Entscheid Nr. 99 vom 16. September 2002 genehmigt.

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 RPG; RPV, SR 700.1). Bei der Dimensionierung und der Wahl der Bauzonentypen ist neben anderen Faktoren (z.B. Gemeindeziele) die Gemeindefunktion gemäss

kantonaalem Richtplan (KRP) eine wichtige Randbedingung. In den Vorbemerkungen zum Vorprüfungsbericht wurden die Kriterien zur Beurteilung des Bau- und Siedlungsgebietes eingehend erörtert.

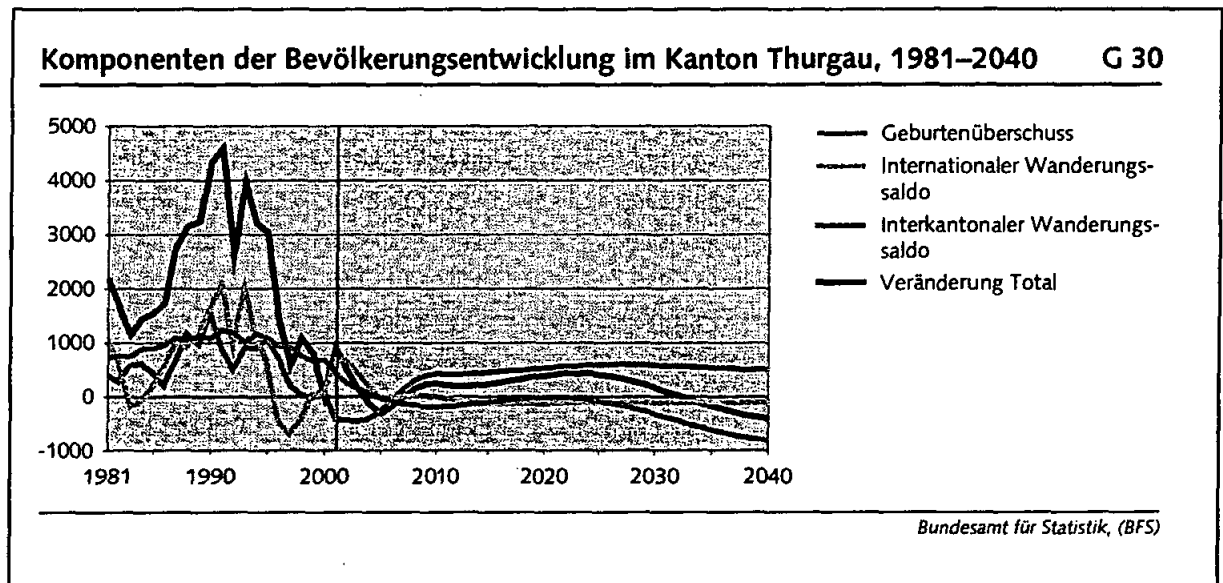
Alle Dörfer und Weiler der PG Thundorf sind gemäss KRP „Dörfer und Weiler ohne zentrale Funktionen“ (Ziffer 1.1.3 KRP). Damit ist der Auftrag verbunden, die Bauzonen auf eine zurückhaltende bauliche Entwicklung auszurichten und die Erneuerung der Dörfer von innen heraus vorzunehmen. Ferner sind die Qualitäten des Orts- und Landschaftsbildes zu respektieren und der eigenständige Charakter sowie die Lebensfähigkeit zu erhalten und zu stärken.

Im Rahmen der Vorprüfung hat das Amt für Raumplanung auf das zu grosse Bau- und vor allem Siedlungsgebiet hingewiesen. Diesen Hinweisen wurde in der überarbeiteten Planung indes wenig Beachtung geschenkt. Gegenüber dem Vorprüfungsexemplar weist der zur Genehmigung eingereichte Zonenplan gemäss Anhang im Planungsbericht sogar noch 1.5 ha zusätzliche Bauzone aus, unter Berücksichtigung der nachträglich eingereichten Zonenplanänderung für eine Pferdesportzone sind dies sogar 3.5 ha. Die beanstandete Siedlungsfläche wurde insgesamt nicht reduziert. Nach wie vor begründet der Gemeinderat die hohen Kapazitäten an Bauzonen- und Richtplanflächen einerseits mit einer gewollten Bevölkerungszunahme in den nächsten 10 bis 15 Jahren um 350 Einwohner auf 1600 Einwohner und andererseits mit einem Mangel an verfügbaren, attraktiven Bauparzellen für lukrative Steuerzahler.

Im Vergleich mit den rechtskräftigen Zonenplänen der ehemaligen Ortsgemeinden soll das Baugebiet um 7.3 ha ausgedehnt worden. Es umfasst inkl. der im Titel erwähnten Zonenplanänderung eine Fläche von 56.9 ha, wovon 16.2 ha als nicht überbaut ausgewiesen werden. Die Flächenkapazität beträgt 139.5 %. Das Siedlungsgebiet soll von 50.8 ha auf 61.3 ha ausgedehnt werden und weist eine Einwohnerkapazität von 144.4 % und eine Flächenkapazität von 150.3 % auf. Für eine Gemeinde im ländlichen Raum ohne besondere Funktion können diese deutlich zu grossen Kapazitäten nicht akzeptiert werden.

Trotz der Hinweise im Vorprüfungsbericht hält der Gemeinderat an einer Planung basierend auf einem Szenario, welches mit einer Bevölkerungsentwicklung wie anfangs der 90er Jahre rechnet, fest. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass die Einwohnerzahl in den nächsten 10 bis 15 Jahren um 350 Einwohner auf ca. 1600 Einwohner ansteigt. Dieser Einschätzung kann sowohl aufgrund der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung als auch gemäss der vorliegenden Prognosen des Bundesamtes für Statistik nicht gefolgt werden. Im Jahre 2000 betrug die Einwohnerzahl 1190 Einwohner, im Jahre 2005 deren 1260 und per Ende 2006 noch 1253. Es ist in letzter Zeit sogar eine Abnahme der Bevölkerungszahl festzustellen. Dass sich diese Entwicklung in Zukunft noch verstärken könnte, zeigt eine Studie des Bundesamtes für Statistik für die ganze Schweiz „Demographische Entwicklung in den Kan-

tonen von 2002 - 2040". Für den Kanton TG präsentiert sich die Entwicklung wie folgt:



Im Planungsbericht wird versucht, die Vorbehalte aus dem Vorprüfungsbericht in Sachen Einwohnerentwicklung zu relativieren. Dies gelingt jedoch nur teilweise, denn die Verfügbarkeit von Bauparzellen oder deren Attraktivität können nicht Grund genug sein, das Siedlungsgebiet übermassen zu vergrössern.

Hingegen kann dem Argument zugestimmt werden, dass ein nicht unerheblicher Flächenanteil (11.65 ha) auf nicht einwohnerrelevante Bauzonentypen wie Gewerbezone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Zone für die Produktion von Pflanzen und Spezialzone für Pferdesport fällt. Damit relativiert sich das an sich nach wie vor grosse Baugebiet etwas. Im Weiteren kann festgestellt werden, dass die Summe aller Zonenplanänderungen insgesamt als eher gering eingestuft werden kann, denn das grosse Baugebiet rührt weitgehend vom Zusammenschluss der ehemaligen Ortsgemeinden her, welche jede für sich Reserven an Bauzonenflächen im Zonenplan hatte. Das grosse 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. Beim Richtplangebiet sind gemäss nachfolgendem Absatz f hingegen Abstriche zu machen.

b. Nutzungszonen

Im Rahmen der Vorprüfung hat das Amt für Raumplanung zum Zonenplan mit den entsprechenden Zonenzuweisungen und -abgrenzungen Stellung genommen. Einzelne Anregungen wurden in die vorliegende Planung aufgenommen. Im Planungsbericht sind die Vorbehalte aus der Vorprüfung eingehend kommentiert und die vorgenommenen Anpassungen beziehungsweise das Festhalten an der Planung aus der Vorprüfung weitgehend begründet worden.

Der Gemeinderat hält an der Wohnzone W2 im Norden von Thundorf (Parzelle Nr. 236) trotz Bedenken des Amtes für Raumplanung fest. Begründet wird der Entscheid mit der Gestaltungsplanpflicht auf Parzelle Nr. 236. Im Bewusstsein der exponierten Lage schlägt der Gemeinderat verschiedene Massnahmen zur optimalen Einordnung von Bauten am fraglichen Standort vor, welche mittels Gestaltungsplan umgesetzt werden sollen. Wir gestatten uns den Hinweis, dass im Zusammenhang mit einem Gestaltungsplan hauptsächlich der sachgerechten Situierung von Baubereichen grösste Beachtung geschenkt werden muss, so dass im Norden der Parzelle Nr. 236 vor allem Verkehrsanlagen und im Süden die Bauten zu stehen kommen. Mit dem Hinweis, dass an dieser exponierten Lage sehr hohe Anforderungen an einen Gestaltungsplan gestellt werden, wird der Ausdehnung der Wohnzone W2 zugestimmt.

Im Gebiet „Brandschaft“ wird eine Zonenplanänderung für eine „Spezialzone für Pferdesport“ mit Gestaltungsplanpflicht beantragt. Gemäss Planungsbericht sollen in dieser Spezialbauzone nur Bauten im Zusammenhang mit Pferdehaltung und in beschränktem Mass auch Wohnnutzungen möglich sein. Weiter wird im Planungsbericht wiederholt von der Erstellung eines einzelnen Reitbetriebes gesprochen. In den neuen zugehörigen Bauvorschriften zur Spezialzone für Pferdesport sind jedoch weder Einschränkungen betreffend der Anzahl neuer Reitbetriebe oder Reithallen, noch betreffend neuer Wohnungen zu finden. Solche Einschränkungen sind im entsprechenden Gestaltungsplan festzulegen, damit die eigentlichen Zielsetzungen nicht unterlaufen werden können.

Im Zusammenhang mit der Ausscheidung der 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 Thundorf erarbeiten, welche dann parzellenscharf Auskunft über Naturgefahren gibt.

Die Anregungen zum Nichtbaugelände wurden weitgehend berücksichtigt. Dem vorliegenden Zonenplan kann insgesamt zugestimmt werden.

c. Abgrenzung Wald und Bauzonen

Im Rahmen der nun abgeschlossenen Teilrevision der Ortsplanung Thundorf 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. 2 - 6 sind vom 25. November bis zum 14. Dezember 2005 gleichzeitig mit weiteren Bestandteilen der teilrevidierten Ortsplanung öffentlich aufgelegt worden. Die Auflage wurde im Amtsblatt Nr. 47 vom 25. November 2005 bekannt gemacht. Die nachträgliche Zonenplanänderung „Spezialzone für Pferdesport“ erforderte zusätzlich den Detailplan Nr. 7 mit Auflagdatum vom 8. September bis 7. Oktober 2006. Gegen die Abgrenzung Wald-Bauzone sind keine Einsprachen eingegangen. Nach § 11 Abs. 3 der kantonalen Waldverordnung sind die Waldfeststellungspläne mit Ablauf der Auflagefrist demnach rechtskräftig geworden. Die Auflage des Waldfeststellungsplans Nr. 1 fand bereits vom 2. April bis 2. Mai 2001 statt und wurde im Amtsblatt Nr. 13/2001 veröffentlicht. Da auch damals keine Einsprachen dagegen eingegangen waren, ist dieser Plan seit Ablauf der Auflagefrist rechtskräftig.

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 Thundorf aufheben zu können. Alle künftig in die Bauzonen laut vorliegendem Zonenplan einwachsenden Bestockungen gelten somit nicht mehr als Wald im Rechtsinn. Sie unterstehen demzufolge auch nicht der Waldgesetzgebung und können bei Bedarf jederzeit wieder entfernt werden, ohne dass eine Rodungsbewilligung nötig wird.

d. Baureglement

Das Baureglement der PG Thundorf wurde im Jahre 2000 revidiert und mit Beschluss Nr. 65 vom 8. Februar 2000 durch den Regierungsrat genehmigt. Das Baureglement erfährt deshalb im vorliegenden Verfahren nur wenige Änderungen. Die Bemerkungen und vorgeschlagenen Änderungen aus der Vorprüfung wurden mehrheitlich berücksichtigt. Dennoch sind zum Baureglement zwei Bemerkungen anzubringen:

Art. 5.3.9 Abs. 1, Kaminhöhen

Die Bestimmung von Abs. 1 widerspricht teilweise den Empfehlungen des BUWAL. Diese Bestimmung kann deshalb in gewissen Einzelfällen nicht angewendet werden. Es sind in allen Fällen die Empfehlungen des BUWAL vom 15. Dezember 1989 über die Mindesthöhe von Kaminen über Dach und die Brandschutzrichtlinien „Wärmetechnische Anlagen“ der Vereinigung kantonomer Feuerversicherungen beizuziehen.

Art. 6.1.6 Abs. 2, Inanspruchnahme öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten

Die Ausführungen und Vorbehalte aus der Vorprüfung wurden missverständlich umgesetzt. Im letzten Satz von Art. 6.1.6 Abs. 2 ist die Rede davon, dass der Bauherr für „nachweisliche Schäden“ haftet. Damit ist aber noch nichts über den Verursacher von diesen nachweislichen Schäden gesagt. Korrekt müsste es heissen, dass nur für nachweislich vom Bauherrn verursachte Schäden der Bauherr haftbar gemacht werden kann. Art. 6.1.6 Abs. 2 wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

e. Richtplan

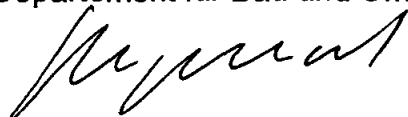
Wie bereits im Kapitel a. Siedlungsgebiet dieser Erwägungen festgestellt wurde, soll das Siedlungsgebiet von 50.8 ha auf 61.3 ha ausgedehnt werden. Das Siedlungsgebiet weist eine Einwohnerkapazität von 144.4 % und eine Flächenkapazität von 150.3 % auf. Wie schon im Vorprüfungsbericht ausgeführt wurde, können für eine Gemeinde im ländlichen Raum ohne besonderen Funktionen diese deutlich zu grossen Kapazitäten nicht akzeptiert werden. Gegenüber der Vorprüfungsvorlage wurde das Richtplangebiet am östlichen Dorfrand von Thundorf und im Gebiet „Schindleracker“ westlich von Thundorf minimal reduziert. Am Richtplangebiet von Wetzikon wird indes vollumfänglich festgehalten, obwohl auch in Ziffer 10.1.7 des Planungsberichts festgestellt wird, dass dieses Richtplangebiet aus verschiedenen Gründen nicht zu überzeugen vermag. Nebst den genannten Kapazitätsüberschüssen in der Politischen Gemeinde kann das fragliche Richtplangebiet vor allem auch aufgrund seiner unsachgerechten Lage nicht genehmigt werden. Wetzikon ist gemäss Einstufung im kantonalen Richtplan ein Dorf ohne zentrale Funktion. Wie in der Vorprüfung ausgeführt, ist die Nachfrage nach zusätzlichen Wohn- und Arbeitsplätzen nicht in Dörfern mit vorgenannter KRP-Einstufung zu befriedigen. Das Richtplangebiet im Osten von Wetzikon liegt an erhöhter Lage und ordnet sich nicht ins wertvolle Orts- und Landschaftsbild von Wetzikon ein. Die Richtplangebiete in Wetzikon verletzen den hier massgebenden materiellen Planungsgrundsatz, dass Siedlungen zu begrenzen sind (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG) und sich Bauten und Anlagen in die Landschaft einzufügen haben. Eine planerische Folgerichtigkeit ist nicht zu erkennen. Insgesamt vermag die vorgesehene künftige Dorfzone in Wetzikon aus planerischer Sicht und unter Abwägung sämtlicher Interessen (u.a. kantonalen Richtplan, Raumplanungsgesetz, Kulturlandverlust, Einordnung) nicht zu überzeugen. Das Richtplangebiet in Wetzikon kann planerisch nicht verantwortet bzw. nicht genehmigt werden.

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. Es würde zudem begrüsst, wenn im Rahmen der definitiven Drucklegung auch die eingedolten Bachabschnitte gestrichelt und die Bäche sowohl im Richt- wie auch Zonenplan in hellblauer Farbe dargestellt würden, damit Bäche und Wege besser unterschieden werden könnten.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Thundorf am 6. Juni 2006 erlassene Teilrevision der Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan und Baureglement wird mit einem Hinweisvermerk zu Art. 6.1.6 Abs. 2 Baureglement genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat Thundorf am 10. Januar 2006 beschlossene Richtplan wird mit Ausnahme des Richtplangebietes in Wetzikon (S005 und S006, Nichtgenehmigungsvermerk) genehmigt.
3. Die von der Gemeindeversammlung Thundorf am 15. Januar 2007 beschlossene Zonenplanänderung „Thundorf, Parzellen Nrn. 192 (Teil), 194 (Teil) und 869 (Teil)“ sowie die Baureglementsänderungen betreffend Art. 4.1, 4.2, 4.3.8 „Spezialzone für Pferdesport“ und 5.3.4 werden genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Thundorf, 8512 Thundorf, unter Beilage von je drei Zonenplänen, Baureglementen, Richtplänen inkl. Richtplantext, alle mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken sowie drei Zonenplanänderungen „Thundorf, Parzellen Nrn. 192 (Teil), 194 (Teil) und 869 (Teil)“ und den dazugehörigen Baureglementsänderungen betreffend Art. 4.1, 4.2, 4.3.8 „Spezialzone für Pferdesport“ und 5.3.4, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Grundbuchamt Felben-Wellhausen
 - Amt für Umwelt
 - Forstamt
 - Tiefbauamt
 - Landwirtschaftsamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von je zwei Zonen- und Richtplänen inkl. Richtplantext je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs-, und Hinweisvermerken analog Gemeindeexemplare sowie zwei Zonenplanänderungen „Thundorf, Parzellen Nrn. 192 (Teil), 194 (Teil) und 869 (Teil)“ und den dazugehörigen Baureglementsänderungen betreffend Art. 4.1, 4.2, 4.3.8 „Spezialzone für Pferdesport“ und 5.3.4, je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Departement für Bau und Umwelt



Regierungsrat H.P. Ruprecht

8/8

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: 8. März 2007