



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom - 9. Sep. 1997

Nr. 840

1

Zonenplanänderung aufgrund des Genehmigungs- und des Waldfeststellungsverfahrens, Zonenplanänderung Parzelle Nr. 161, Umwandlung Reservebauzone in definitive Bauzone / EG Müllheim / Teilweise Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 5. Juni 1996 und Ergänzungen vom 20. Dezember 1996 ersucht der Gemeinderat Müllheim um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Diese Zonenplanänderungen wurden vor der Inkraftsetzung des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) öffentlich aufgelegt. Deshalb richtet sich deren Überprüfung gemäss § 22 Abs. 2 der Übergangs- und Schlussbestimmungen der Verordnung zum neuen Planungs- und Baugesetz (PBV) in materieller und formeller Hinsicht nach den Bestimmungen des am 1. April 1996 ausser Kraft gesetzten Baugesetzes (BauG). Mit Schreiben vom 1. April 1997 ersucht der Gemeinderat um die Genehmigung einer weiteren, bereits nach neuem Recht durchgeführten Zonenplanänderung. Den Akten ist zu entnehmen, dass bei den Verfahren die formellen gesetzlichen Anforderungen befolgt wurden. Ein beim Departement für Bau und Umwelt hängiger Rekurs wurde mit Verfügung des Departementes für Bau und Umwelt vom 19. August 1997 als durch Rückzug erledigt abgeschrieben.
2. Die vor einigen Jahren total revidierte Ortsplanung konnte in einzelnen Teilen nicht genehmigt werden (RRB Nr. 334 vom 23.3.1993). Zudem waren die Waldfeststellungen zur Abgrenzung von Bauzonen und Wald noch nicht durchgeführt und für gewisse Bereiche des Zonenplans das Genehmigungsverfahren auf Antrag des Gemeinderates sistiert worden. Das Baureglement ist inzwischen nachgeführt (RRB Nr. 1324 vom 6.12.1994), der Richtplan soll laut Bericht in diesem Jahr folgen. Mit dem vorliegenden Genehmigungsgesuch sollen die Restanzen hinsichtlich Zonenplan bereinigt und gleichzeitig einigen in der Zwischenzeit erfolgten Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse Rechnung getragen werden. Zu letzteren zählen Umzonungen im Dorfbereich (Lindenstrasse, Schmiedestrasse), die Zuweisung eines weiteren Teiles von Langenhart zur Weilerzone, sowie eine geänderte Zonenabgrenzung im Rosenweiher, die alle ohne weiteres den Anforderungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) entsprechen.
Im Heckemos wurde einerseits die Abgrenzung der Naturschutzzone im Wald an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst, andererseits auf dem Areal der ehemaligen Kehrichtverbrennungsanlage die bisherige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen praktisch im gleichen Umfang einer Industriezone zugewiesen. In der verwaltungsin-

temen Vernehmlassung sind mehrere Nichtgenehmigungsanträge zu dieser Umzonung gestellt worden. Diese Zonenzuweisung bedarf deshalb einer vertieften Prüfung. Tatsächlich liegt diese Industriezone isoliert, fernab von sonstigen Baugebieten. Sie widerspricht als ausgesprochene Bauzonen"insel" dem zentralen Planungsgrundsatz des Raumplanungsgesetzes (RPG), der eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebieten verlangt. Die frühere Zuweisung zu einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist zweifellos nur mit den speziellen Anforderungen der Kehrrechtverbrennungsanlage zu erklären, namentlich mit ihren unerwünschten Auswirkungen auf die Umwelt. Wenn das Areal schon nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigt wird, was die Umzonung bestätigt, sollte die Stilllegung dieser Anlage als Chance zur Wiedergutmachung genutzt, die Anlage abgebrochen und das Gelände geeigneten Nichtbauzonen zugeordnet werden (so in Kürze die Auffassung hinter den Nichtgenehmigungsanträgen).

Dagegen können keine stichhaltigen raumplanerischen Argumente ins Feld geführt, sondern lediglich pragmatische Gründe vorgebracht werden, wie der tatsächliche Fortbestand der Erschliessungsanlagen und der Gebäulichkeiten, sowie die bereits erfolgte Ansiedlung eines Entsorgungsunternehmens, dessen Aktivitäten auch im öffentlichem Interesse stehen. Der Bau der Strassenschlammaufbereitungsanlage gab seinerzeit den Anstoss zum Erlass eines Baulinienplans Heckemos (RRB Nr. 2061 vom 22. Dezember 1992). Es bestand damals kein Zweifel, dass das Gelände in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen verbleiben würde. Neben der grundsätzlichen Problematik steht die Zuweisung zur Industriezone in einem gewissen Widerspruch zur Festsetzung im kommunalen Richtplan, S. 8: "Das für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschiedene Land mit der Kehrrechtverbrennungsanlage ist nach deren Aufhebung weiterhin für die öffentliche Entsorgung sicherzustellen (ev. Kompostierung oder ähnliche Aufgaben)." Der Gemeinderat betont zwar, dass dies weiterhin grundsätzlich die vorgesehene Nutzung darstelle. Mit der Zuweisung zur Industriezone soll lediglich der Handlungsspielraum für die Ansiedlung privater Entsorgungsfirmen vergrössert werden, wie dies an einem Beispiel bereits geschah. Bei dieser Sachlage wäre die Zuweisung des ehemaligen KVA-Areals zu einer exakt auf diese Zwecke zugeschnittene Spezialzone gemäss § 13 Ziffer 1 PBG zweifellos vorzuziehen gewesen. Die Installierung einer "gewöhnlichen" Industriezone eröffnet an dieser Lage allzu viele Möglichkeiten. Letztlich müsste der Gemeinderat aufgrund der Zonenvorschriften wohl auch ein Baugesuch für irgend eine beliebige Industrieanlage bewilligen. Andererseits macht der Gemeinderat darauf aufmerksam, dass sich das Areal im Eigentum einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft befindet, die sich zu den anvisierten Entsorgungsnutzungen bekennt. Damit erscheint die Gefahr der Ansiedlung anderweitiger, unerwünschter industrieller Nutzungen gering. Die Zuweisung des weitgehend überbauten Areals zur definitiven Industriezone kann aus dieser Sicht verantwortet werden. Gleichwohl ist der Gemeinde zu empfehlen, bei nächster Gelegenheit die Zonenvorschriften entsprechend zu präzisieren. Die gutgemeinte Vorgabe von Nutzungseinschränkungen im kommunalen Richtplan (Schreiben des Planungsbüros Strittmatter und Partner vom 20. Dezember 1996 im Auftrag der Gemeinde) wird im Konfliktfall wohl nicht ausreichen, da sie für den Grundeigentümer nicht bindend ist. Insgesamt betrachtet kann die definitive Industriezone im Heckemos (im Unterschied zur Reserve-Industriezone) mit Rücksicht auf die bestehenden Nutzungen und Anla-

gen trotz einem gewissen Widerspruch zu den massgeblichen Zielen und Grundsätzen des RPG genehmigt werden.

Völlig verfehlt erscheint jedoch die Absicht, industrielle Nutzungen an dieser peripheren Lage noch in unüberbautes und unerschlossenes Gelände auszudehnen und gegebenenfalls auch noch Erschliessungsanlagen dafür zu errichten. Hinzu kommt, dass im kantonalen Richtplan auf dem Gebiet der Gemeinde Müllheim ein Wirtschaftsschwerpunkt im Raume Hasli festgesetzt ist. Auch aus dieser Optik vermag ein zusätzliches Industriegebiet in einer Entfernung von wenigen Kilometern vor den Anforderungen von RPG und PBG nicht zu bestehen. Soweit das Gebiet Heckemos der Reserve-Industriezone zugewiesen ist, kann es deshalb nicht genehmigt werden.

Als Folge der oben erwähnten einzelnen Vorbehalte und Nichtgenehmigungen im regierungsrätlichen Beschluss sind die gestaltungsplanpflichtigen Areale nun nicht mehr nur im Richtplan Landschaft und Siedlung, sondern allgemeinverbindlich im Zonenplan bezeichnet. Aus Kantonssicht ist dies namentlich für die empfindlichen Bereiche am südlichen Lindenhügel (Wüesti) und um die geschützte Villa Felsenau wichtig und zu begrüssen. Der Maltbach-Weiher ist nun einer allerdings etwas schematisch abgegrenzten Naturschutzzone zugewiesen. Der Gemeinderat beantragt, die erwähnte Sistung für die Parzellen Nrn. 315 (Stroossäcker) und 785 (Falewies) aufzuheben. Im Falle der Falewies ist bemerkenswert, dass die Reserveindustriezone nun zusätzlich mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt wurde. Gegen ein neues Industrieareal in unmittelbarer Nähe zur Autobahnausfahrt und zu dem im kantonalen Richtplan festgesetzten Wirtschaftsschwerpunkt Hasli ist nichts einzuwenden, ebensowenig wie gegen die Gewerbezone in einem bereits diesem Zweck dienenden Teil des Gebietes Stroossäcker. Das gleiche gilt nach dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 24. Nov. 1993 (V130/131) für die Wohn- und Gewerbezone im Muggli.

Im Nachgang zur generellen Ortsplanungsrevision wurde auch die Abgrenzung zwischen Wald und Bauzonen gemäss Art. 10 und 13 Waldgesetz (WaG) vorgenommen. Wo Bauzonen sehr nahe an den Wald grenzen, wurden schmale Streifen Freihaltezonen als spezielle Bauzonen (§ 13, Ziffer 1, lit. h PBG) dazwischengelegt, um die Wald-Bauzonenabgrenzung vornehmen zu können. Die Waldgrenzen gemäss den fünf Waldfeststellungsplänen sind vorschriftsgemäss im Zonenplan eingetragen. Somit gelten allfällige in die Bauzone einwachsende Bestockungen nicht mehr als Wald im Rechtssinn und unterstehen demzufolge nicht der Waldgesetzgebung.

☺

Die beiden in einem separatem Plan eingetragenen Umwandlungen in definitive Bauzonen von Reservewohnzone W II im Kirchweg/Häggli, resp. von Reservezone für öffentliche Bauten und Anlagen OE im Chircheguet entsprechen den Anforderungen des Baugesetzes.

Desgleichen erfüllt die mit Schreiben vom 1. April 1997 eingereichte Umzonung eines Teils der Parzelle Nr. 161 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohn- und Gewerbezone II die Anforderungen von § 33 PBG.

**Auf Antrag des Departementes für Bau und Umwelt
beschliesst der Regierungsrat :**

1. Die von der Gemeindeversammlung am 21. März 1996 beschlossene Zonenplanänderung "aufgrund des Genehmigungs- und des Waldfeststellungsverfahrens" wird mit Ausnahme der Reserve-Industriezone im Heckemos im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die von der Gemeindeversammlung am 25. März 1997 beschlossene Zonenplanänderung betreffend die Parzelle Nr. 161 wird genehmigt.
3. Die vom Gemeinderat am 4. Sept. 1995 beschlossene Umwandlung von Reserve- in definitive Bauzone wird genehmigt.
4. Der Gemeinderat wird beauftragt, die betroffenen Grundeigentümer über die den Zonenplan betreffende Nichtgenehmigung in Kenntnis zu setzen.
5. Die Gemeinde hat bei nächster Gelegenheit das Areal Heckemos einer speziellen "Entsorgungszone" zuzuweisen oder die Zonenvorschriften für die Industriezone dahingehend zu präzisieren, dass im Bereich der Industriezone Heckemos nur Bauten und Anlagen aus dem Bereich Entsorgung zulässig sind.
6. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Müllheim, 8555 Müllheim, unter Beilage je eines Exemplares der beiden Zonenplanänderungen sowie einer Zonenumwandlung, alle mit den erforderlichen Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (definitive Industriezone Heckemos)
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Kantonsforstamt
 - Amt für Raumplanung (3), unter Beilage von je zwei Exemplaren der beiden Zonenplanänderungen und zwei Zonenumwandlungen, alle mit den erforderlichen Vermerken analog Gemeindeexemplar, sowie der Akten

Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber

