



Frauenfeld,

1. September 2004

Entscheid Nr. 97

Allkom Nr. 107/2004

Stadtgemeinde Diessenhofen

Zonenplanänderung Willisdorf 2004: Umzonung der Parzellen Nrn. 875 und 881 (teilweise), 1223 - 1228, 766 und 767 von der Landschaftsschutzzone LS in die Wohnzone W2

1. Mit Schreiben vom 19. April 2004 ersucht der Stadtrat von Diessenhofen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Das Amt für Raumplanung (ARP) hat den Stadtrat am 22. April 2004 um ergänzende Angaben ersucht. Diesem Anliegen ist der Stadtrat mit Schreiben vom 4. Mai 2004 nachgekommen.
2. Mit Auszug aus dem Protokoll zu seiner Sitzung vom 9. März 2004 hat der Stadtrat von Diessenhofen die Umzonung der Parzellen Nrn. 875, 881 (teilweise) und 1223 - 1228 von der Landschaftsschutzzone LS in die Wohnzone W2 beschlossen. Dies entspricht einer Fläche von rund 1800 m². Das Vorhaben wurde am 19. März 2004 im Amtsblatt des Kantons Thurgau publiziert. Während der öffentlichen Planauflage stellten die Grundbesitzer der Parzellen Nrn. 766 und 767 den Antrag, ihre Parzellen ebenfalls vollumfänglich der Wohnzone W2 zuzuführen und somit die Erschliessung des betroffenen Gebietes gesamthaft vorzunehmen. Anlässlich der Sitzung vom 13. April 2004 prüfte der Stadtrat die beiden Anliegen. Er hat den Umzonungsbegehren ohne Durchführung einer öffentlichen Auflage entsprochen. Diesbezüglich ist zu bemerken, dass gemäss § 29 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) lediglich dann auf die Durchführung einer öffentlichen Auflage verzichtet werden kann, wenn ein Plan oder eine Planänderung nur einzelne kleinere Grundstücke betrifft und Nutzungsart und Nutzungsintensität nicht verändert werden. Mit der fraglichen Umzonung von der Landschaftsschutzzone in die Wohnzone W2 liegt jedoch eine Änderung der Nutzungsart vor. Der Verzicht

auf die öffentliche Auflage ist somit als Verfahrensfehler zu werten, welcher im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nicht geheilt werden kann. Mit dem Verzicht auf eine öffentliche Auflage werden somit die formellen Voraussetzungen für eine Genehmigung nicht erfüllt. Demzufolge ist fraglich, ob diese Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäss § 5 Abs. 2 PBG vom Stadtrat beschlossen werden kann (vgl. TVR 2000, Entscheid Nr. 24). Diese formellen Aspekte müssen nicht abschliessend behandelt werden, weil nachfolgend dargelegt wird, dass die fragliche Zonenplanänderung namentlich auch nicht den Anforderungen der übergeordneten Planung gemäss § 33 PBG entspricht.

3. Das zur Genehmigung vorliegende Einzonungsbegehren ist insofern nachvollziehbar, als das betroffene Gebiet aufgrund seiner Hangneigung für die Landwirtschaft nicht geeignet ist, hingegen durch seine Südexposition eine attraktive Wohnlage darstellen würde. Nichtsdestotrotz ist gemäss Art. 1 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) sowie § 13 PBG auf eine kompakte Abgrenzung der Baugebiete und eine geordnete Besiedlung zu achten. Dazu kommt, dass die Zonenplanänderung gegen das Prinzip der ausgeglichenen Flächenbilanz gemäss Ziffer 2.2 des kantonalen Richtplans (KRP) verstösst: Mit der fraglichen Zonenplanänderung wird das im KRP festgesetzte Landwirtschaftsgebiet reduziert.

Willisdorf liegt am Fusse einer Endmoräne. Durch die Alluvialablagerungen ist eine Landschaft mit markanten, weitgehend unüberbauten Hügelflanken entstanden, die das Gebiet in mehrere Kammern unterteilen. Diese charakteristische Situation ist vor allem vom Geisslibach her gut sichtbar. Der Zonenplan der Ortsgemeinde Willisdorf von 1979 enthielt für das fragliche Gebiet einen Umgebungsschutzperimeter, mit dem Zweck, die nahe Umgebung der Siedlung vor störenden Eingriffen zu bewahren und die harmonische Einheit zwischen der Landschaft und der Siedlung zu erhalten. Innerhalb dieses Umgebungsschutzperimeters war gemäss Ziffer 3.52 Abs. 2 des damaligen Baureglementes der Ortsgemeinde Willisdorf das Errichten von Bauten und Anlagen - mit Ausnahme von Kleinbauten sowie Erweiterungen von bestehenden Landwirt-

schaftsbetrieben - untersagt. Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung der Politischen Gemeinde Diessenhofen von 2003 wurde der Umgebungsschutzperimeter aufgehoben und das Gebiet der Landschaftsschutzzone zugefügt. Gemäss Art. 42 Abs. 1 des rechtskräftigen Baureglementes der Stadtgemeinde Diessenhofen (BauR) sind Massnahmen, welche zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen können, untersagt. Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind (Art. 42 Abs. 3 BauR).

Das Gebiet westlich der „Dorfstrasse“ war im Zonenplan von 1968 der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen und wurde anlässlich der Revision der Ortsplanung von 1979 in die Wohnzone W2 umgezont. Da sich dieses Gebiet in einer Muldenlage befindet, werden Orts- und Landschaftsbild durch die Überbauung nicht zerstört. Ganz anders verhält es sich dagegen mit der zur Genehmigung vorliegenden Zonenplanänderung, welche die Hügelflanke östlich der „Dorfstrasse“ bzw. nördlich der Strasse „Am Bergli“ tangiert. Eine Überbauung dieser Flanke würde das natürliche und erhaltenswerte Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen. Gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG haben sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einzuordnen. Da sich das Gebiet hinsichtlich Exposition und Einfügung in die Umgebung an einer sowohl ortsbaulich als auch landschaftlich ausserordentlich heiklen Lage befindet, hat die Forderung des vorgenannten materiellen Planungsgrundsatzes gegenüber allen anderen Aspekten Vorrang. In Willisdorf dominiert eine Siedlungsstruktur, welche entlang des Strassennetzes mehrheitlich lediglich eine Bautiefe umfasst. Diese eine Bautiefe passt sich gut in die Umgebung ein, insbesondere was die Häuserreihe am Hangfuss des von der Zonenplanänderung betroffenen Gebietes anbelangt. Diese erhaltenswerte Situation würde mit der fraglichen Baugebietsausdehnung in raumplanerisch nicht verantwortbarer Weise beeinträchtigt werden.

Die Revision der Ortsplanung Diessenhofen erfolgte erst letztes Jahr. Sie wurde am 19. August 2003 vom Departement für Bau und Umwelt (DBU) genehmigt. Gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG sind Nutzungspläne dann zu überprüfen und

nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Dies dürfte nach einem Jahr kaum der Fall sein. Je neuer ein Plan ist und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, desto stärkeres Gewicht erhält der Grundsatz der Planbeständigkeit und desto gewichtiger müssen die rechtlichen oder tatsächlichen Gründe sein, welche für eine Planänderung sprechen. Solche Gründe werden vom Stadtrat in den eingereichten Unterlagen jedoch nicht geltend gemacht und sind bei objektiver Betrachtung auch nicht erkennbar.

Im vorgenannten Genehmigungsentscheid wird festgehalten, dass die Stadtgemeinde Diessenhofen gemäss KRP sowohl ein „regionales Zentrum“ (Ziffer 1.1.2) als auch ein „Wirtschaftsschwerpunkt für Industrie und Gewerbe“ (Ziffer 1.2) ist. Regionalzentren sind als eigenständige Wohn-, Arbeits-, Einkaufs-, Ausbildungs- und Veranstaltungsorte zu stärken. Ferner ist in den Regionalzentren sicherzustellen, dass ausreichende Wohnflächen sowie sachgerechte Standorte für die Wirtschaft rechtzeitig zur Verfügung stehen. Diese Planungsgrundsätze beziehen sich indessen nur auf den Ortsteil Diessenhofen. Der Ortsteil Willisdorf dagegen ist gemäss Ziffer 1.1.3 KRP als Dorf ohne zentrale Funktionen einzustufen. Für diese Siedlungskategorie sind gemäss KRP die Qualitäten des Orts- und Landschaftsbildes zu respektieren und die Bauzonen auf eine zurückhaltende bauliche Entwicklung auszurichten. Die Erneuerung der Dörfer ist von innen heraus zu ermöglichen (sogenannte Siedlungsentwicklung nach innen). Gemäss Planungsbericht zur Ortsplanungsrevision 2003 wurden die Bauzonen um 0.32 ha auf total 128.85 ha vergrössert. Davon sind 30.60 ha nicht überbaut, die theoretische Einwohnerkapazität nach Zonenplan beträgt 128 %. Aus dem Genehmigungsentscheid des DBU geht hervor, dass die insgesamt grossen Kapazitäten vor dem Hintergrund des KRP, in welchem Diessenhofen als regionales Zentrum und als kantonaler Wirtschaftsschwerpunkt eingestuft ist, akzeptierbar seien. Dies bedeutet aber umso mehr, dass die Schaffung von Wohnraum im Bereich des regionalen Zentrums Diessenhofen möglich sein sollte und keine neuen Kapazitäten an peripherer Lage im

ländlichen Raum geschaffen werden müssen. Die Erhaltung und Stärkung des eigenständigen Charakters sowie der Lebensfähigkeit von Willisdorf setzen die fragliche Einzonung keinesfalls voraus.

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung der Stadtgemeinde Diessenhofen vom 19. August 2003 wurde für den Ortsteil Willisdorf ein Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte erlassen. In diesem Schutzplan sind unter anderem punktförmige Naturobjekte, wie markante Einzelbäume, geschützt, darunter auch Objekt Nr. 28, welches inmitten des fraglichen Gebietes (Hirschensprung) steht. Eingriffe in geschützte Objekte richten sich nach Art. 3 und 4 der Bestimmungen zum Schutzplan sowie nach § 7 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (NHG-TG; RB 450.1). Gemäss Art. 42 Abs. 4 BauR dürfen Baumgärten und Einzelbäume in der Regel nicht gerodet werden, sondern sind sachgerecht zu pflegen bzw. zu ersetzen. Diese Bestimmung würde im Falle einer Überbauung ebenfalls verletzt werden.

Des Weiteren ist zu beachten, dass von der nördlich des fraglichen Gebietes gelegenen Abbauzone Ebnet tagsüber Lärmemissionen ausgehen. Es ist fraglich, ob auf dem Hügelkamm die erforderlichen Planungswerte bezüglich Lärm eingehalten werden könnten.

Auch bei angemessener Beachtung des in Art. 2 Abs. 3 RPG geforderten Ermessensspielraums für die nachgeordnete Behörde muss festgestellt werden, dass die vorliegende Zonenplanänderung weder der übergeordneten Planung und dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung gemäss § 33 Abs. 1 PBG entspricht, noch die massgeblichen materiellen Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG erfüllt. Somit ist die Zonenplanänderung Willisdorf 2004 [Parzellen Nrn. 875 und 881 (teilweise), 1223 - 1228, 766 und 767] gemäss § 33 PBG nicht rechtmässig und kann nicht genehmigt werden.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die Zonenplanänderung Willisdorf 2004 [Parzellen Nrn. 875 und 881 (teilweise), 1223 - 1228, 766 und 767] wird im Sinne der Erwägungen nicht genehmigt.
2. Die von der Nichtgenehmigung betroffenen Grundeigentümer sind vom Stadtrat Diessenhofen zu informieren.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Diessenhofen, 8253 Diessenhofen, unter Beilage einer Zonenplanänderung Willisdorf 2004, mit Nichtgenehmigungsvermerk (chargé)
 - Landwirtschaftsamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage zweier Zonenplanänderungen Willisdorf 2004, je mit Nichtgenehmigungsvermerk 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: - 1. Sep. 2004