

Kanton Thurgau / Politische Gemeinde Schlatt

Änderungen aufgrund der Teilgenehmigung der Kommunalplanungsrevision 2021:

- Zonenplanänderung «Im Brühl» (Folgeauftrag A)



Überbauung «Im Brühl», Parzellen Nrn. 1540 – 1542 (Blickrichtung Ost).

Planungsbericht

nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

Stand am 21.10.2025 (Entwurf zur Vernehmlassung)

Bearbeitung (Nr. 2701):



Winzeler + Bühl | Raumplanung und Regionalentwicklung

Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen | Tel. 052 624 32 32 | info@regional-entwicklung.ch | www.regionalentwicklung.ch

Impressum

Auftraggeber

Gemeinderat Schlatt
Politische Gemeinde Schlatt
Mettschlatterstrasse 2
8252 Schlatt TG

Verfasser

Matthias Ott, Projektleitung und Sachbearbeitung
Winzeler + Bühl
Rheinweg 21
8200 Schaffhausen

Bild Titelseite: eigene Aufnahme

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Anlass: Folgeaufträge aus der Kommunalplanungsrevision 2021	4
1.2	Geltendes Planungsrecht der Gemeinde	4
2	Zonenplanänderung «Im Brühl» (Folgeauftrag A)	5
2.1	Auftrag	5
2.2	Umsetzung im Zonenplan und Baureglement	6
3	Planungsverfahren	7
3.1	Information und Mitwirkung der Bevölkerung (Vernehmlassung)	7
3.2	Vorprüfung durch DBU	7
3.3	Öffentliche Auflage	7
3.4	Erlass durch den Gemeinderat	7
3.5	Genehmigung und Inkraftsetzung	7

Verwendete Abkürzungen:

ARE	Amt für Raumentwicklung TG
BauR	Baureglement
DBU	Departement für Bau und Umwelt TG
KRP	Kantonaler Richtplan TG
ÖREB	Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen TG
PBG / PBV	Planungs- und Baugesetz TG / Verordnung zum PBG
RPG / RPV	Raumplanungsgesetz CH / Raumplanungsverordnung

1 Einleitung

1.1 Anlass: Folgeaufträge aus der Kommunalplanungsrevision 2021

Richtplan, Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Schlatt wurden in den letzten Jahren gesamthaft revidiert. Das DBU genehmigte die revidierten Planungsinstrumente nach 2-jährigem Verfahren mit Entscheid Nr. 68 vom 11.12.2023 teilweise und stellte der Gemeinde Folgeaufträge. Folgende Pendenzen sind nun zu erledigen:

- A** Wiederherstellung der ursprünglichen Zonierung im Bereich **«Im Brühl»** aufgrund der Nichtgenehmigung der entsprechenden Zonenplanänderungen Nrn. 26.1 und 26.2.
- B** Aufhebung der **Weilerzone** und Umzonung des Weilers Dickihof in eine geeignete Bauzone bis spätestens 14.09.2027.
- C** **Naturschutzzone im Wald** als überlagernde Zone darstellen und Bestimmungen im Baureglement anhand der neuen Musterbestimmungen des kantonalen Forstamtes anpassen.

Der Folgeauftrag A ist von gesamthaft untergeordneter Bedeutung und wird entsprechend als «geringfügige Zonenplanänderungen» nach § 4 Abs. 2 PBG erledigt. Die Folgeaufträge B und C betreffen demgegenüber einen grösseren Personenkreis und werden daher im ordentlichen Verfahren mit Abstimmung an der Gemeindeversammlung durchgeführt.

Der vorliegende Bericht behandelt den Folgeauftrag A. Die Folgeaufträge B und C werden parallel dazu in einem separaten Verfahren durchgeführt und sind entsprechend in einem separaten Planungsbericht beschrieben.

1.2 Geltendes Planungsrecht der Gemeinde

Die Kommunalplanungsrevision 2021 wurde per 04.03.2024 in Kraft gesetzt. Von der Inkraftsetzung ausgenommen war die nicht genehmigte Zonenplanänderung «Im Brühl» (Folgeauftrag A).

Massgebend sind der revidierte Richt- und Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement) vom 04.03.2024. Die Unterlagen sind im ÖREB-Kataster und auf der Webseite der Gemeinde einsehbar.

2 Zonenplanänderung «Im Brühl» (Folgeauftrag A)

2.1 Auftrag

Im Brühl sollte auf den Parzellen Nrn. 1363 und 1540 - 1542 eine Zonenarrondierung stattfinden, sodass die neu erstellten Gartenanlagen der Einfamilienhäuser vollständig in der Bauzone liegen. Dazu sollte nicht nutzbares Bauland auf der angrenzenden Parzelle des Wertbaches ausgezont werden. Damit hätte der Planungs-/Baufehler der Grundeigentümer legalisiert werden können. Die Vorgeschichte, Begründung und Interessenabwägung dazu sind im Planungsbericht zur «geringfügigen Zonenplanänderung Im Brühl» vom 02.11.2021 ausführlich beschrieben.

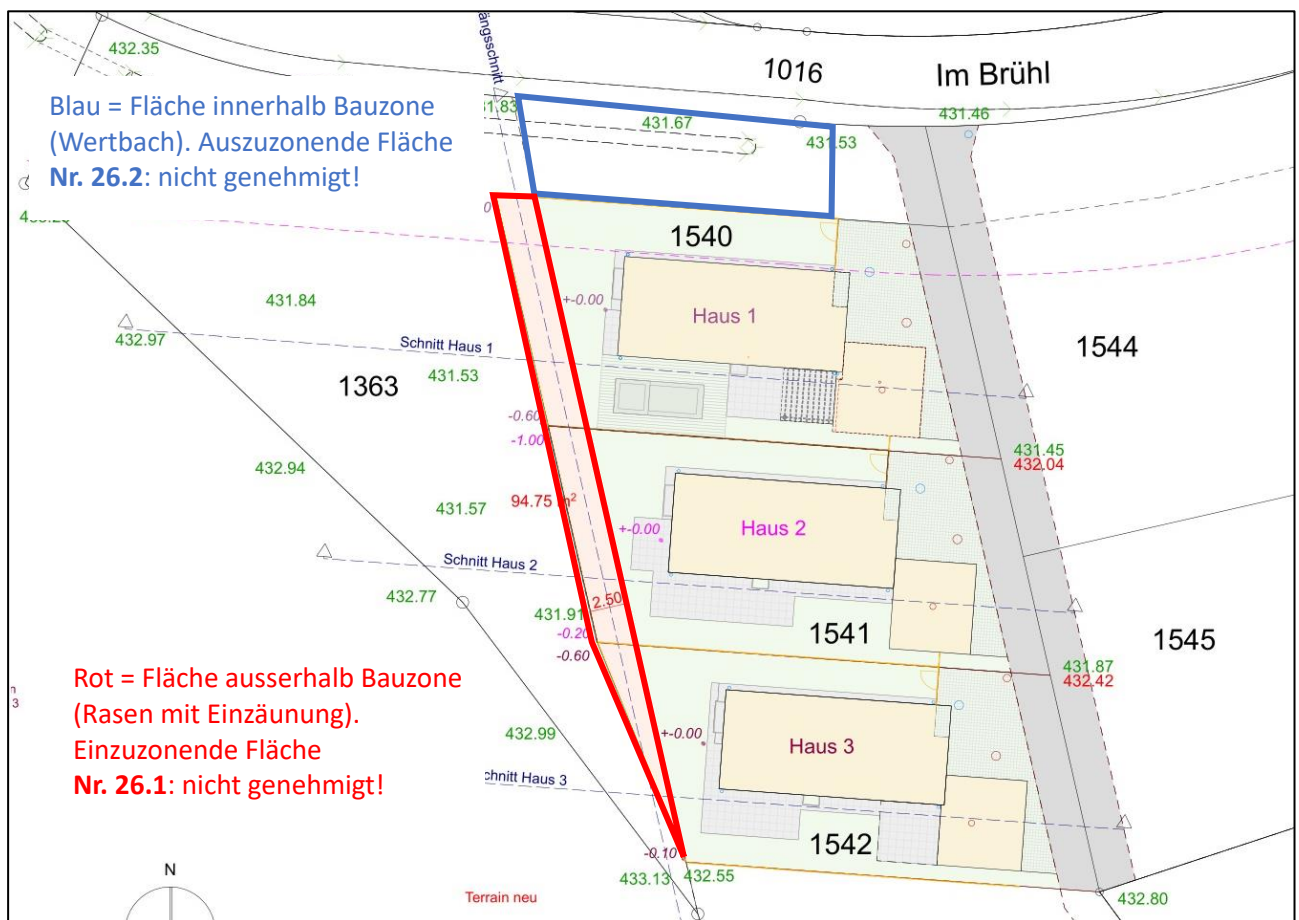


Abb. 1 Übersichtsplan zur Zonenplanänderung «Im Brühl» aus dem Planungsbericht vom 02.11.2021.

Aus Sicht der Gemeinde sprach nichts gegen diese Anpassungen. Das DBU genehmigte sie jedoch nicht. Im DBU-Genehmigungsentscheid Nr. 68 vom 11.12.2023 ist der Entscheid wie folgt begründet:

[Fortsetzung auf nächster Seite]

Zonenplanänderungen Nrn. 26.1 und 26.2

Im Gebiet Brühl des Ortsteils Mettschlatt plant die Gemeinde einen Streifen Land im Umfang von 107 m² von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Arbeitszone einzuzonen. Der Streifen Land tangiert die Parzellen Nrn. 1540, 1541 und 1542. Der rechtskräftige Bauzonenverlauf ist derzeit nicht deckungsgleich mit den Grundstücksgrenzen der genannten Parzellen. Gemäss Planungsbericht wurden auf den Parzellen Nrn. 1541 und 1542 im Bereich der Landwirtschaftszone baubewilligungspflichtige Terrainveränderungen vorgenommen und Zäune erstellt, ohne dass dafür die notwendigen Baubewilligungen vorgelegen hätten. Mit der geplanten Einzonung soll die Rechtmässigkeit für die genannten Bauten und Anlagen erlangt werden.

Als Kompensation für die Einzonung soll ein flächengleiches Stück der Parzelle Nr. 1363 im Bereich des Wertbaches ausgezont werden. Die für die Auszonung vorgesehene Fläche grenzt an drei Seiten an die Bauzone. Sie ist bestockt und wird wie erwähnt vom Wertbach durchflossen. Die Fläche eignet sich aufgrund des Bachs, der Bestockung und der Form nicht für die landwirtschaftliche Nutzung. Die geplante Landwirtschaftszone ist für diese Fläche nicht geeignet. Zudem resultiert durch die Auszonung eine nicht zweckmässige Abgrenzung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet.

Im Planungsbericht wird auch kein überwiegendes öffentliches Interesse an der geplanten Auszonung gelten gemacht. Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass keine hinreichende raumplanerische Begründung für diese Auszonung besteht. Einziger Grund für die Auszonung ist die Verlagerung von Bauzonenfläche auf die eingangs genannten Parzellen zwecks "Heilung" des unrechtmässigen Zustands. Weiter gilt es darauf hinzuweisen, dass es sich bei der einzuzonenden Fläche um Fruchtfolgefläche handelt, welche es gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG grundsätzlich zu erhalten gilt.

Es kann festhalten werden, dass mit den Zonenplanänderungen Nrn. 26.1 und 26.2 keine raumplanerisch bessere Lösung erreicht wird. Dies wäre aber eine Grundvoraussetzung für eine Bauzonenverlagerung (vgl. KRP Festsetzung 1.1 C). Die Zonenplanänderungen erfüllen die Voraussetzungen des kantonalen Richtplans nicht und werden deshalb nicht genehmigt. Die Gemeinde wird angewiesen, die Flächen raumplanerisch sachgerechten Bau- und Nichtbauzonen zuzuweisen.

Gegen die Nichtgenehmigung wurde seitens Gemeinderat keine Beschwerde erhoben. Die nicht genehmigten Zonenplanänderungen Nrn. 26.1 und 26.2 müssen nun rückgängig gemacht werden. Da dies nur wenige Grundeigentümer betrifft und lediglich der alte Zustand wiederhergestellt wird, handelt es sich um geringfügige Änderungen. Diese können direkt durch den Gemeinderat erlassen werden und müssen nicht vor die Gemeindeversammlung. Sie unterstehen jedoch dem fakultativen Referendum während der öffentlichen Auflagefrist (§ 4 Abs. 2 PBG).

2.2 Umsetzung im Zonenplan und Baureglement

2.2.1 Änderungen im Zonenplan

Die Zonenplanänderungen Nrn. 26.1 und 26.2 aus der Gesamtrevision 2021 werden rückgängig gemacht. Auf Parzelle Nr. 1363 (Wertbach) werden 107 m² als Wohn- und Arbeitszone WA2 wieder eingezont und die gleiche Fläche auf den Parzellen Nrn. 1540 – 1542 wieder ausgezont. Die geringfügige Zonenplanänderung ist flächenneutral und bewirkt keine Vergrösserung der Bauzonen.

Die Fläche auf Parzelle Nr. 1363 (Wertbach) eignet sich nicht als Bauland im Sinne von Art. 15 Abs. 4 RPG. Da eine Auszonung gemäss DBU-Entscheid aber ebenfalls nicht möglich ist und es in Schlatt auch keine geeigneten alternativen «Bauzonen» wie z. B. Freihaltezone gibt, muss diese Tatsache schlicht ignoriert werden. Jedenfalls wäre es unverhältnismässig, nur für diese kleine Fläche eine eigene Zone (z. B. Freihaltezone) zu schaffen. Mindestens könnte so die Ausnützung (Geschossflächenziffer) der wieder eingezonten Fläche auf eine andere, bebaubare Parzelle in der Wohn- und Arbeitszone verlagert werden (§ 81 PBG).

Die im Bereich der (wieder) auszunehmenden Fläche (Nr. 26.1 in Abb. 1) erstellten Gartenanlagen müssen nun vermutlich zurückgebaut werden. Die Rückbauverfügung ist noch hängig.

2.2.2 Änderungen im Baureglement

Die Zonenplanpassung hat keine Änderungen am BauR zur Folge.

3 Planungsverfahren

[Dieses Kapitel wird laufend nachgeführt.]

3.1 Information und Mitwirkung der Bevölkerung (Vernehmlassung)

Aktueller Stand: Information und Mitwirkung der Bevölkerung (Vernehmlassung) sowie parallele Vorprüfung durch das DBU. Das Ergebnis wird später ergänzt.

3.2 Vorprüfung durch DBU

Pendent: erfolgt zusammen mit 4.1

3.3 Öffentliche Auflage

Pendent: wird später ergänzt

3.4 Erlass durch den Gemeinderat

Pendent: wird später ergänzt

3.5 Genehmigung und Inkraftsetzung

Pendent: wird später ergänzt