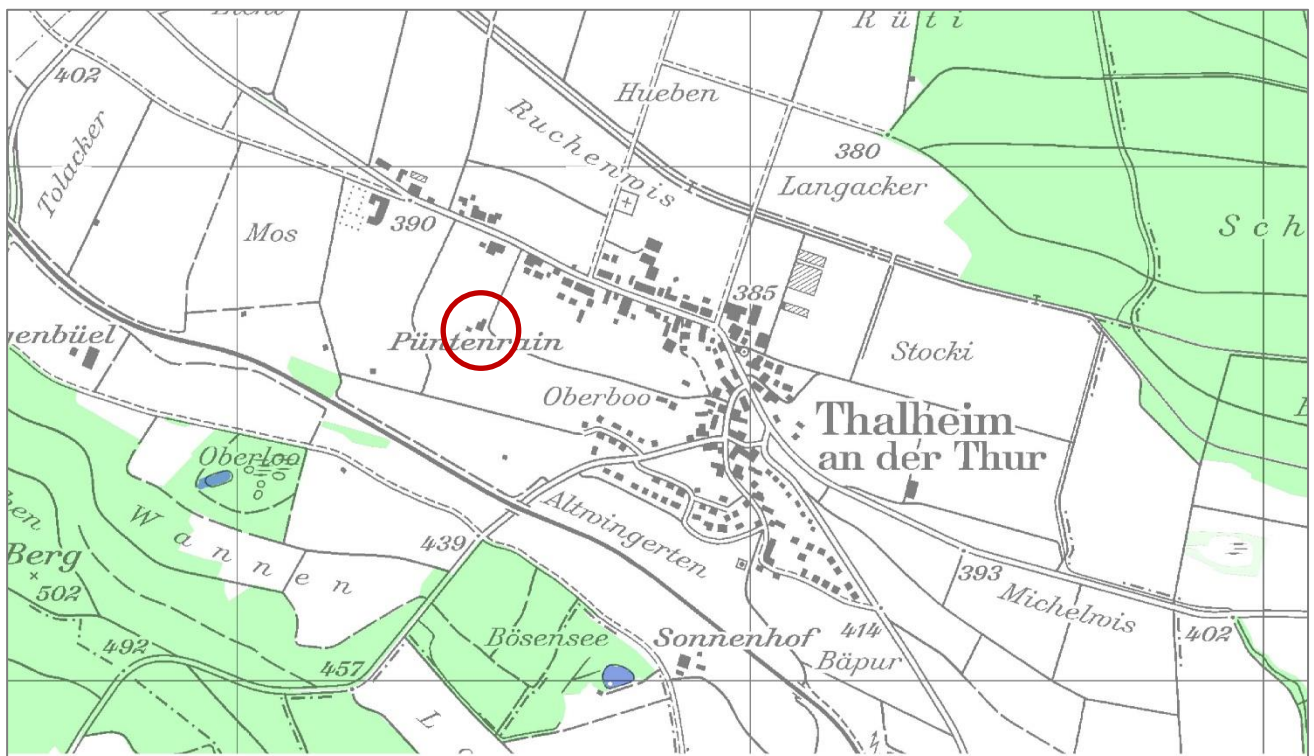




Kommunale Nutzungsplanung

Teilrevision Zonenplan

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Projektverfasser



BACHMANN STEGEMANN + PARTNER AG
GEOMATIK / BAUINGENIEURWESEN
GEMEINDEINGENIEURWESEN / PLANUNG

Landstrasse 51 / 8450 Andelfingen
T 052 305 22 55 / andelfingen@ingsa.ch

Dokument Nr.: **3**

Projekt Nr.: 421.138.0011

Datum: 25.07.2017

Impressum

Revisionsverzeichnis

Version	Revision, Status	Autor	Datum
0.1	Erstellung	Daniel Steinlin	25.07.2017
0.2			
0.3			
0.4			
0.5			
1.0			

Kontakte

Projektleiter	Auftraggeber
Daniel Steinlin +41 52 305 22 65 daniel.steinlin@ingesa.ch	Politische Gemeinde Thalheim an der Thur +41 52 320 82 82 gemeinde@thalheim.ch

Planungsdokumente

Nr.	Dokument
1	Teilrevision Zone für öffentliche Bauten, Situation 1:5'000
2	<i>Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen (folgt nach der öffentlichen Auflage)</i>
3	Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Dateiablage:

I:\4_pla\42_rpl\421_ande\421_138_THAL\421_138_0011_teilrev_2017\421_138_0011tb_rpv-47_v01.docx

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Berichterstattung nach RPV	4
1.2	Auftrag und Inhalte der Teilrevision	4
2	Anlass, Gegenstand und Ziele der Revision	4
2.1	Anlass zur Teilrevision der Nutzungsplanung	4
2.2	Ziel der Teilrevision.....	4
2.3	Mehranforderung amtliche Vermessung	4
2.4	Ablauf der Teilrevision	5
3	Planungsgrundlagen	6
3.1	Raumplanungsgesetz und Verordnung	6
3.2	Sachpläne des Bundes.....	6
3.3	Kantonaler Richtplan	6
3.3.1	Siedlungsgebiet, Karteneinträge	6
3.4	Regionaler Richtplan Weinland	6
3.5	Fruchtfolgeflächen	7
3.6	Weitere Grundlagenkarten.....	8
4	Revisionsbestandteil Zonenplan	8
4.1	Änderung des Zonenplans	8
5	Beurteilung Bauzonenkapazität	9
5.1	Standortbezogene Begründung für den Bauzonenabtausch	9
5.1.1	Bauzonenflächen	9
5.1.2	Fruchtfolgefläche	9
5.1.3	Fazit	9
6	Verfahren	10
6.1	Vorprüfung	10
6.2	Öffentliche Auflage und Mitwirkung	10
6.2.1	Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen	10
6.3	Gemeindeversammlung.....	10

1 Einleitung

1.1 Berichterstattung nach RPV

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht ausfertigt.

Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushalterisch genutzt werden sollen.

Bei der erforderlichen Berichterstattung nach Art. 47 RPV ist zu berücksichtigen, dass bei einer Teilrevision nur die entsprechenden Themen zu behandeln sind.

1.2 Auftrag und Inhalte der Teilrevision

Das Ingenieur- und Planungsbüro Bachmann Stegemann + Partner AG Andelfingen, erhielt von der Gemeinde Thalheim an der Thur den Auftrag, die Teilrevision der Nutzungsplanung zu bearbeiten. Diese beinhaltet folgendes Planungsinstrument, das von der Gemeindeversammlung beschlossen und von der Baudirektion genehmigt werden muss:

- Teilrevision Zonenplan

1.3 Mehranforderung amtliche Vermessung

Der Zonenplan der Gemeinde Thalheim an der Thur liegt in digitaler Form vor und basiert auf den digitalen Daten der amtlichen Vermessung.

2 Anlass, Gegenstand und Ziele der Revision

2.1 Anlass zur Teilrevision der Nutzungsplanung

Die jüngste Teilrevision der Nutzungsplanung wurde von der Gemeindeversammlung mit Beschluss vom 5. November 2015 festgesetzt und von der Baudirektion mit Beschluss-Nr. 0094 / 16 vom 19. April 2016 genehmigt.

Anlässlich dieser Revision der Nutzungsplanung wurde beim Werkgebäude die Zone für öffentliche Bauten um 428 m² vergrössert. Diese zusätzliche Fläche wird benötigt, da in absehbarer Zeit die Grube Guggenbühl, der auch als „Umschlagsplatz“ diente, der Gemeinde nicht mehr zur Verfügung steht.

Der Gemeinderat ging davon aus, dass der Landeigentümer gewillt war, diese Fläche der Gemeinde zu veräussern. Unterdessen musste der Gemeinderat zur Kenntnis nehmen, dass der Eigentümer diese Fläche nicht veräussern will. Von einem Enteignungsverfahren möchte der Gemeinderat jedoch absehen.

Nach nochmaliger Prüfung der Situation vor Ort, ist der Gemeinderat zum Schluss gekommen, dass der „Umschlagsplatz“ auch gegenüber dem Werkgebäude auf der gemeindeeigenen Parzelle Kat.-Nr. 374 erstellt werden könnte.

2.2 Ziel der Teilrevision

Mit der Teilrevision wird folgendes Ziel verfolgt:

- Bereitstellung der erforderlichen Fläche für einen Umschlagplatz an verfügbarer Lage

2.3 Ablauf der Teilrevision

Zeitraum	Arbeitsschritt
Juli / August 2017	Ausarbeitung Zonenplanrevision
	<i>Verabschieden Vorlage durch Gemeinderat zur Vorprüfung</i>
	<i>Vorprüfung der Baudirektion</i>
	<i>Bearbeitung nach Vorprüfung, Bereinigung Entwurf</i>
	<i>Öffentliche Auflage (60 Tage)</i>
	<i>Behandlung Einwendungen (falls erforderlich)</i>
	<i>Festsetzung an der Gemeindeversammlung</i>
	<i>Eingabe zur Genehmigung</i>

3 Planungsgrundlagen

3.1 Raumplanungsgesetz und Verordnung

Gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) dürfen die Gemeinden nicht mehr Bauland ausweisen, als sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre für die Siedlungsentwicklung benötigen. Zudem soll mit dem Boden gemäss Art. 1 RPG haushälterisch umgegangen werden. Dieser Grundsatz ist bei der Teilrevision der Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

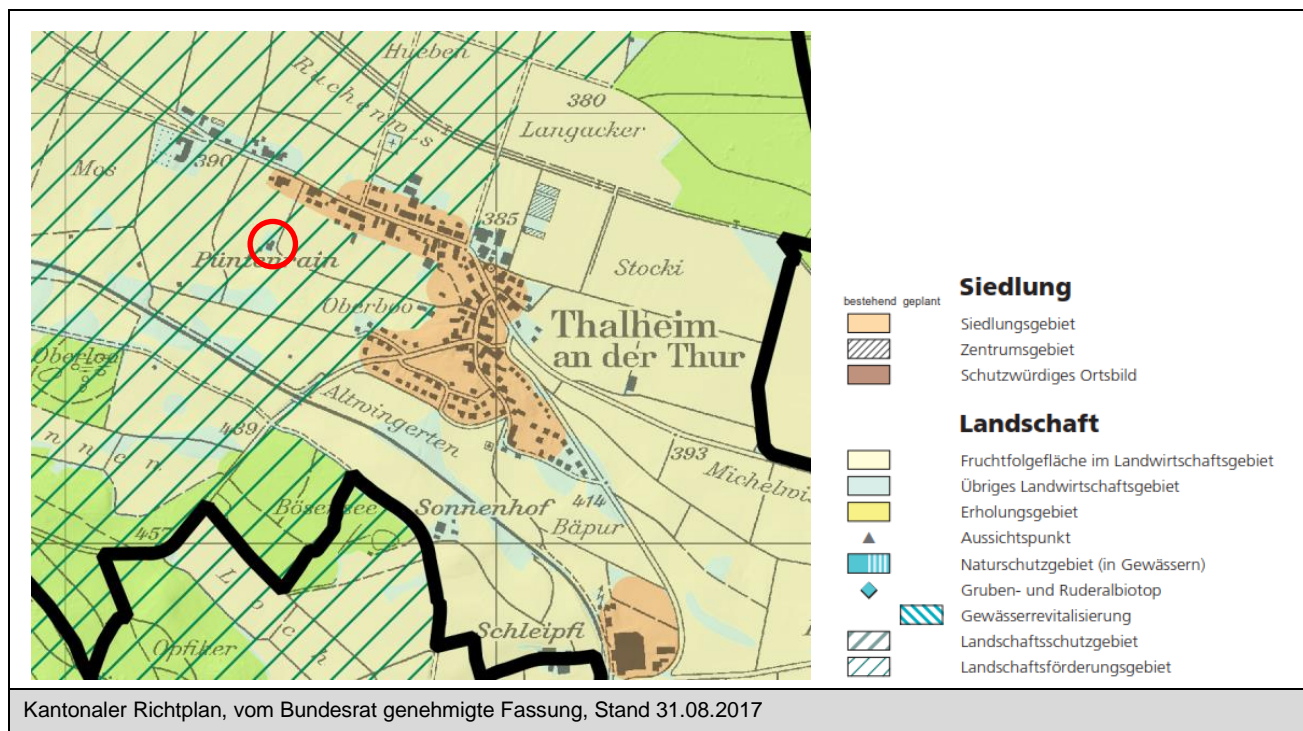
3.2 Sachpläne des Bundes

Für die beabsichtigte Zonenplanänderung sind betreffend der Sachpläne keine Kriterien erkennbar, nach welchen direkt auf diese zurückzugreifen wäre. Die kommunale Planung stützt sich deshalb direkt auf die kantonalen und regionalen Richtpläne ab.

3.3 Kantonaler Richtplan

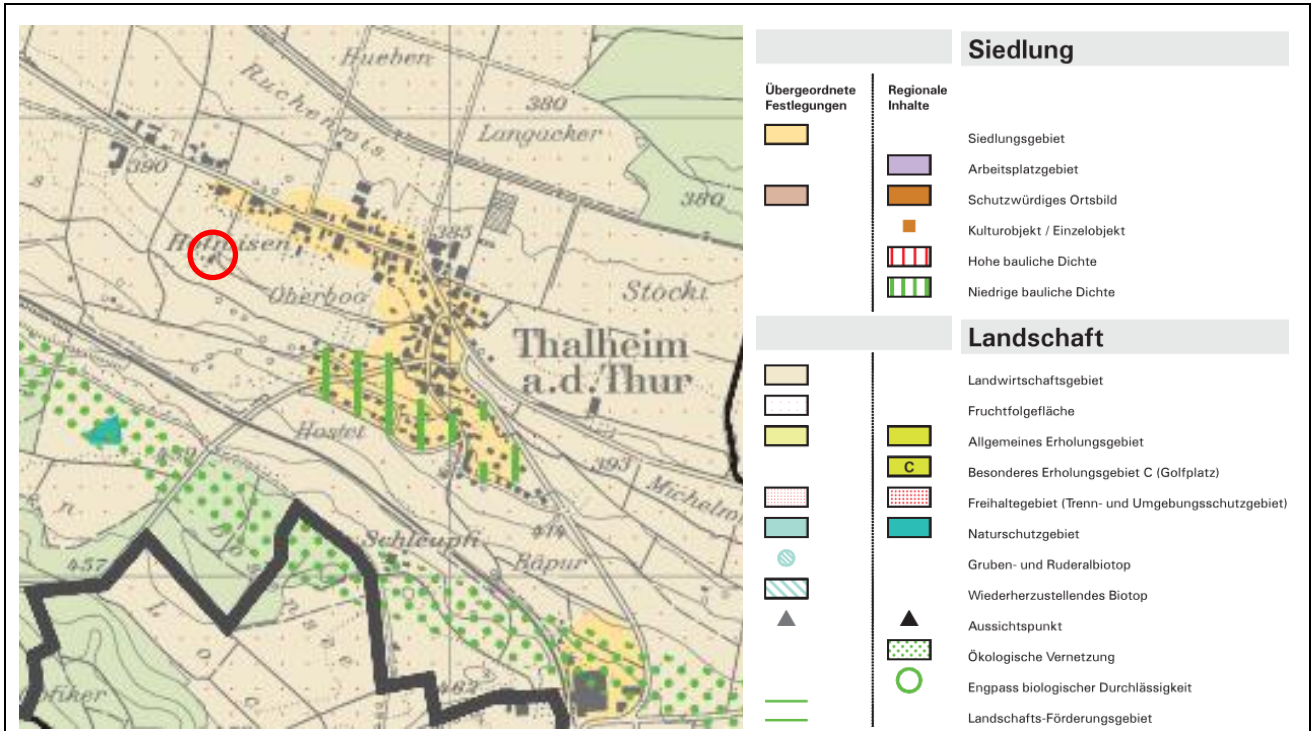
3.3.1 Siedlungsgebiet, Karteneinträge

Das im Kantonalen Richtplan bezeichnete Siedlungsgebiet kann auf regionaler und kommunaler Stufe grundsätzlich weder vergrössert noch verkleinert werden. Gemäss § 47 PBG sind Bauzonen innerhalb dieses Siedlungsgebiets auszuscheiden. Durch die generalisierte und nicht parzellenscharfe Darstellung des Siedlungsgebiets verbleibt den Gemeinden jedoch bei der Abgrenzung der Bauzonen ein Anordnungsspielraum. Dieser wird einzelfallweise festgelegt und ist im Richtplan Text, Kap. 2.2.2 definiert. Dieser Anordnungsspielraum stellt sicher, dass bei der Festsetzung von Bauzonen auf örtliche Besonderheiten wie spezielle topografische Verhältnisse oder den Stand der Erschliessung angemessene Rücksicht genommen werden kann.



3.4 Regionaler Richtplan Weinland

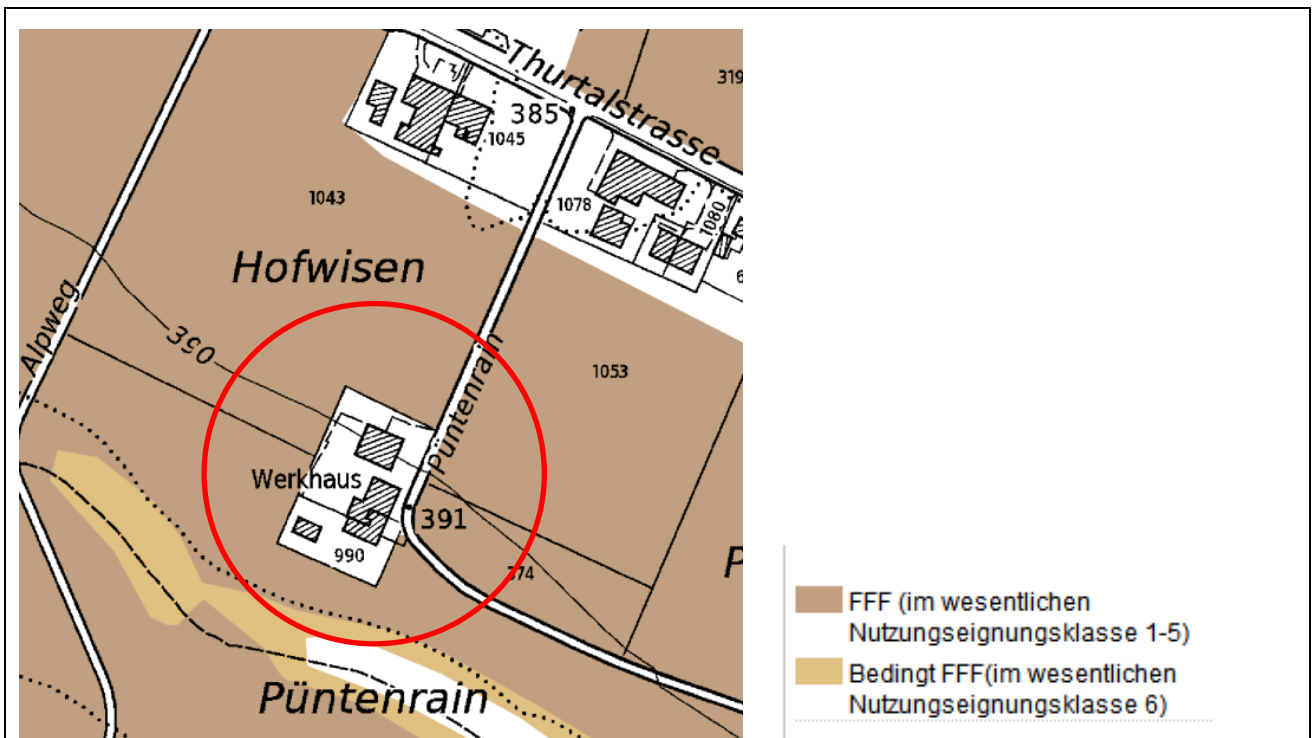
Gemäss regionalem Richtplan Weinland wird ein massvolles Bevölkerungswachstum im heutigen Rahmen angestrebt, an dem möglichst alle Gemeinden teilhaben sollen. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig an Lagen mit guter ÖV-Erschliessung erfolgen.



Ausschnitt aus dem regionalen Richtplan (RRB Nr. 2661 / 1997)

3.5 Fruchtfolgeflächen

Der Perimeter des Bauzonenabtausches befindet sich innerhalb der Fruchtfolgeflächen.



Ausschnitt aus der Karte Fruchtfolgeflächen, Quelle: maps.zh.ch, Juli 2017

3.6 Weitere Grundlagenkarten

Die folgenden Planungsgrundlagen werden vom Bauzonenabtausch nicht tangiert:

- **Gewässerschutzkarte:** übrige Bereiche üB
- **Prüfperimeter für Bodenverschiebungen:** keine Belastungshinweise
- **Archäologie:** nicht im archäologischen Zonenplan enthalten
- **Bundesinventare:** in keinem Inventar verzeichnet

4 Revisionsbestandteil Zonenplan

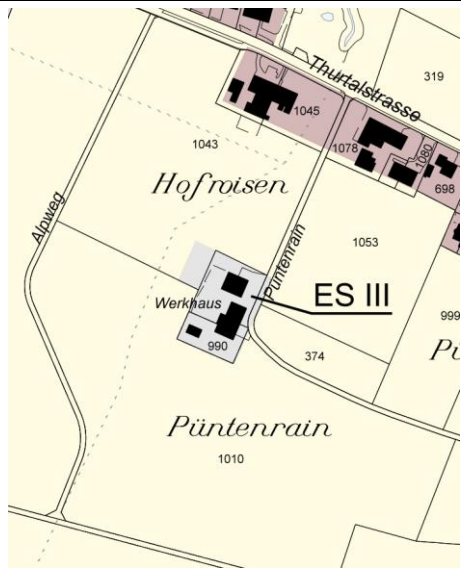
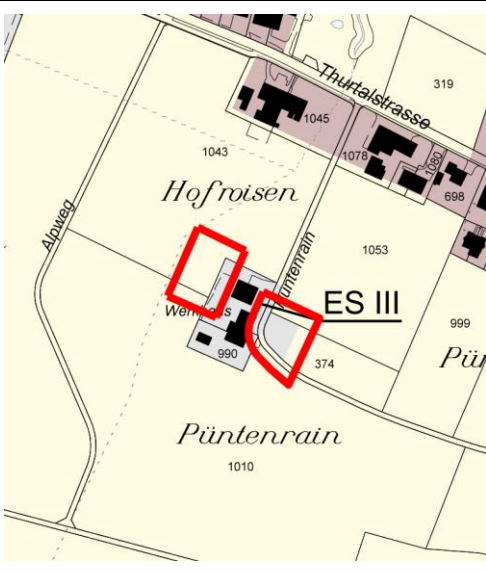
4.1 Änderung des Zonenplans

Beim bestehenden Werkgebäude wurde mit der Zonenplanrevision 2015 die öffentliche Zone um 15 m nach Nordwesten ausgedehnt. Die Fläche auf der Parzelle Kat.-Nr. 1043 lag nach damaligen Zonenplan in der Landwirtschaftszone.

Die Gemeinde plant einen Umschlagsplatz, damit z.B. Aushubmaterial zwischengelagert werden kann. Heute besteht im Gebiet Guggenbühl auf der Parzelle Kat.-Nr. 216 eine Deponie für sauberes Aushubmaterial und Inertstoffe. Der Gemeinderat rechnet damit, dass die bereits angelaufene etappenweise Rekultivierung der Grube in spätestens 8 Jahren abgeschlossen sein muss. Als Ersatz für die dann zumal geschlossene Grube benötigt die Gemeinde einen entsprechenden Platz für die Zwischenlagerung.

Der Gemeinderat ging davon aus, dass die eingezonte Fläche auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1043 verfügbar ist. Unterdessen stellte sich heraus, dass der Eigentümer nicht gewillt ist, die Fläche zu veräussern.

Der „Umschlagsplatz“ soll daher gegenüber dem Werkgebäude auf der gemeindeeigenen Parzelle Kat.-Nr. 374 erstellt werden. Der beabsichtigt Bauzonentausch erfolgt Flächengleich.

	Bisher	Neu
Planausschnitt		
Kat.-Nr.	1043	374
Fläche	428 m ²	428 m ²
Neue Zone	Landwirtschaftszone	Zone für öffentliche Bauten öB / ES III

vgl. auch Teilrevision Zonenplan, Situation 1:5'000

5 Beurteilung Bauzonenkapazität

5.1 Standortbezogene Begründung für den Bauzonenabtausch

Vorliegend wird aufgrund des öffentlichen Interesses und da es sich um einen Flächenabtausch und nicht um eine Neueinzonung handelt, auf die Gesamtschau zur erwünschten räumlichen Entwicklung der Gemeinde verzichtet. Es genügt eine standortbezogene Begründung für den Bauzonenabtausch.

5.1.1 Bauzonenflächen

Innerhalb der bestehende Bauzone ist der geplante Umschlagplatz aus folgenden Gründen nicht realisierbar:

- Die bestehenden Baulücken und unüberbauten Bauzonenflächen in den Wohn- und Kernzonen sind aufgrund der Emissionen und den zu erwartenden Konflikten mit der Nachbarschaft nicht dafür geeignet.
- Die in der Zone für öffentliche Bauten vorgesehene Fläche ist aufgrund der Eigentümerverhältnisse nicht verfügbar.
- Die unüberbauten Flächen in der Gewerbezone sind nicht verfügbar, da sie als Reserve für weitere Gewerbebetriebe freizuhalten sind.
- Aus betrieblichen Gründen ist eine Lage direkt beim Werkhof mit der bestehenden Sammelstelle für Wertstoffe erwünscht.

5.1.2 Fruchtfolgefläche

Die auszuzonende wie auch die neue Bauzonenfläche liegen innerhalb der Fruchtfolgefläche (Nutzungs-klasse 1-5). Auf der auszuzonenden Fläche wurden weder Bodenveränderungen vorgenommen, noch Bauten oder Anlagen erstellt. Durch den Bauzonenabtausch verbleiben die Fruchtfolgeflächen in der Summe unverändert. Eine Wiederherstellung von Fruchtfolgeflächen erübrigt sich.

5.1.3 Fazit

Aufgrund der gewachsenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur der Gemeinde Thalheim sind innerhalb des Siedlungsgebiets keine freien und geeigneten Flächen vorhanden, um die beabsichtigte Nutzung zweckmässig unterzubringen.

Als geeigneter und verfügbarer Standort erweist sich einzig das gemeindeeigene Grundstück Kat.-Nr. 374 beim bestehenden Werkhof. Zudem wird durch den flächengleichen Abtausch die Bauzonenfläche nicht vergrössert.

Gemeinderat und Projektverfasser sind davon überzeugt, dass die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zweckmässig und angemessen ist und den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

6 Verfahren

6.1 Vorprüfung

offen, folgt nach der Vorprüfung

6.2 Öffentliche Auflage und Mitwirkung

offen, folgt nach der Auflage

6.2.1 Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen

offen, folgt nach der Auflage

6.3 Gemeindeversammlung

offen, folgt nach der Gemeindeversammlung

Andelfingen, 25.07.2017

Bachmann Stegemann + Partner AG

Daniel Steinlin