

Frauenfeld, 26. Juni 2019

Entscheid Nr. 39

0170/2018/DBU/ARE

Politische Gemeinde Bottighofen

Ortsplanungsrevision

- Richtplan
- Zonenplan
- Baureglement
- Schutzplan

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Bottighofen am 20. Dezember 2016 beschlossene Richtplan wird mit Ausnahme des Richtplangebiets Frauezägli – Schlüsselfäld sowie mit einem Hinweisvermerk bezüglich dem Koordinationsblatt V2 genehmigt.
2. Der von der Gemeindeversammlung am 23. Mai 2018 erlassene Zonenplan wird mit Ausnahme der Zonenplanänderungen Nrn. 13, 15 (Einzonungen der Parzellen Nrn. 77 und 630) 23 und 24 (Umzonungen der Parzellen Nrn. 70, 71, 72, 73 und 579) sowie sämtlicher Bereiche der Hafenanlage innerhalb des Hochwasserprofils (Teile der Parzellen Nrn. 380, 338, 855, 856 und 858) genehmigt.
3. Das von der Gemeindeversammlung am 23. Mai 2018 erlassene Baureglement wird mit Ausnahme von Art. 29 Abs. 2 genehmigt.
4. Der von der Gemeindeversammlung am 23. Mai 2017 erlassene Schutzplan Kultur- und Naturobjekte samt Schutz- und Pflegevorschriften wird mit Hinweisvermerk bezüglich Art. 7 und Art. 9 Abs. 2 genehmigt.
5. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Bottighofen, Schulstrasse 4, 8598 Bottighofen, unter Beilage von drei Dossiers Ortsplanungsrevision (Richtplan, Zonenplan, Baureglement, Schutzplan), je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
 - Grundbuchamt Kreuzlingen, Hauptstrasse 74, 8280 Kreuzlingen
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat

2/11

- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Öffentlicher Verkehr/Tourismus
- Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
- Jagd- und Fischereiverwaltung
- Forstamt
- Hochbauamt
- Landwirtschaftsamt
- Tiefbauamt
- Seepolizei
- SBB AG
- Steuerverwaltung (Beilage: Zonenplanänderungstabelle)
- ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen
- Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Dossiers Ortsplanungsrevision (Richtplan, Zonenplan, Baureglement, Schutzplan), je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 25. Juli 2018 ersucht die Gemeinde Bottighofen um Genehmigung der revidierten Ortsplanung. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens fand am 6. Dezember 2018 eine Besprechung zwischen Vertretern der Politischen Gemeinde Bottighofen und dem Amt für Raumentwicklung statt. Im Nachgang an diese Besprechung hat das Amt für Raumentwicklung verschiedene Unterlagen nachgefordert. Mit Schreiben vom 18. April 2019 reichte die Politische Gemeinde Bottighofen die Stellungnahme zur Genehmigung Revision Ortsplanung vom 29. März 2019 sowie einen ergänzten Planungsbericht nach.

Die Vorlagen zur Ortsplanungsrevision wurden mit Bericht vom 10. August 2015 des Amtes für Raumentwicklung vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Planungs- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde.

Vorbemerkungen

Die rechtsgültige Ortsplanung der Gemeinde Bottighofen wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 27 vom 4. Januar 1983 genehmigt. Seither wurden die verschiedenen Planungsinstrumente mehrfach geändert. Erwähnenswert sind einige Anpassungen an Zonenplan, Richtplan und Baureglement im Jahre 2001 im Zusammenhang mit dem Erlass des Schutzplans (DBU-Entscheid Nr. 143 vom 27.02.2001) und die Teilrevision des

Zonenplans und des Baureglements im Jahre 2008 (DBU-Entscheid Nr. 42 vom 30.05.2008).

Die vorliegende gesamtheitliche Überarbeitung der Ortsplanung ist sachgerecht. Insbesondere auch, weil sich seit der letzten Ortsplanungsrevision die Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) in verschiedener Hinsicht geändert haben. Unter anderem wurde der Kantonale Richtplan bereits zweimal überarbeitet, ein neues Planungs- und Baugesetz erlassen, sowie das Raumplanungsgesetz per 1. Mai 2014 revidiert.

Das Departement für Bau und Umwelt (DBU) prüft nach § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens generell, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung entsprechen. Dabei ist das Planungsermessen der Gemeinde gemäss Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) zu respektieren.

Bezüglich der Einhaltung der übergeordneten Planung ist anzumerken, dass der Bundesrat am 1. Mai 2014 das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) in Kraft gesetzt hat. Die neuen Bestimmungen verlangen von den Kantonen, dass sie ihre Richtpläne innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der Änderung an die Anforderungen der Artikel 8 und 8a Abs. 1 RPG anpassen. Am 6. Dezember 2017 hat der Grosse Rat des Kantons Thurgau den teilrevidierten kantonalen Richtplan (KRP, Stand: Juni 2017) genehmigt. Die Genehmigung des teilrevidierten KRP durch den Bundesrat erfolgte am 4. Juli 2018.

Grösse der Bauzonen und des Siedlungsgebietes

Eine der zentralen Aufgaben der Raumplanung ist die sachgerechte Dimensionierung der Bauzonen sowie des Siedlungsgebietes. Bei der Dimensionierung sind die kommunalen und kantonalen Entwicklungsvorstellungen, der pro Bauzonentyp spezifische Baulandverbrauch sowie der Stand der Überbauung und der Erschliessung von Bedeutung.

Weiter spielen Faktoren wie die spezifischen Gemeindeziele oder die Raumtypenzugehörigkeit gemäss KRP eine wichtige Rolle. Als Agglomerationsgemeinde von Kreuzlingen ist die Politische Gemeinde Bottighofen dem Raumtyp „Urbaner Raum“ zugewiesen. Aufgrund der Raumtypzugehörigkeit und den bestehenden Bauzonen wurden im KRP die Siedlungsgebiete für die Gemeinden festgesetzt.

Weiter ist zu beachten, dass gemäss Art. 122a PBG die im KRP festgesetzte Gesamtfläche des Siedlungsgebiets (Bauzonen und Richtplangebiete) bis zum 31. Dezember 2040 nicht vergrössert werden darf. Für die Beurteilung von Ortsplanungsrevisionen bedeutet dies, dass jegliche Vergrösserung des örtlich festgelegten Siedlungsgebiets an anderer Stelle kompensiert werden muss. Ausgenommen davon sind Vergrösserungen aufgrund eines Bezugs aus den Kontingenten des KRP für Arbeitszonen, öffentli-

che Zonen, Spezialbauzonen sowie in wenigen Fällen für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen).

Die Gemeinden haben gemäss Planungsauftrag 1.1 A KRP dafür zu sorgen, dass ihre Ortsplanungen in Einklang stehen mit den Siedlungsgebietsvorgaben im KRP. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Bottighofen wurde in den Gemeindegesprächen im Jahr 2015 festgelegt. Im diesem Zusammenhang wurde ein Regio-Vorschlag diskutiert, der einen Teil des Wachstums und somit eine Verlagerung von Richtplangebiet und Raumnutzern aus der Gemeinde Kreuzlingen in die Gemeinde Bottighofen vorgesehen hätte. Im Rahmen der KRP-Revision 2017 wurden jedoch keine Raumnutzer und Richtplanflächen von der Gemeinde Kreuzlingen in die Gemeinde Bottighofen verlagert (Nachtrag zum Protokoll des Regio-Gesprächs vom 16. Dezember 2015).

Gemäss Anhang A1 KRP muss die Gemeinde Bottighofen ihre kommunalen Richtplangebiete für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) vollständig, das heisst um 3.8 ha reduzieren. Aus der zur Genehmigung eingereichten Richtplankarte und dem Richtplankarte geht hervor, dass die Gemeinde Bottighofen ihre WMZ-Richtplangebiete nicht wie gefordert vollständig reduziert hat. Nach wie vor ist im Gebiet Frauezägli – Schlüsselfäld eine 3.8 ha grosse Fläche als kommunales WMZ-Richtplangebiet ausgeschieden (Koordinationsblatt S 11). Das Richtplangebiet Frauezägli – Schlüsselfäld (Wohngebiet/Mischgebiet) in der Grösse von 3.8 ha wird folglich nicht genehmigt.

Im Bereich der Bauzonen (WMZ) besteht gemäss Anhang A1 in der Gemeinde Bottighofen kein Anpassungsbedarf. Die WMZ im Umfang von 57.4 ha müssen daher nicht reduziert werden. Ob ein Bedarf für zusätzliche WMZ durch Ein- oder Umzonung ausgewiesen ist, richtet sich nach der gemeindespezifischen Auslastung. Da die Gemeinde Bottighofen derzeit in den WMZ und bezogen auf den Zonenplanhorizont 2030 über eine gemeindespezifische Auslastung von lediglich 87 Prozent verfügt, kann Sie keinen Bedarf für zusätzliche WMZ durch Ein- oder Umzonungen gemäss Festsetzung 1.4 A KRP geltend machen.

In der dem Planungsbericht beigelegten Zonenplanänderungstabelle wird nur eine einzige Änderung als Einzonung bezeichnet. Dabei handelt es sich um die Änderung Nr. 2, welche durch zwei Auszonungen auf derselben Parzelle kompensiert wird.

Fälschlicherweise nicht als Einzonungen deklariert werden die Zuweisungen von zwei Reservebauzonen (Gebiete Ängelbärg und Rüti) zu definitiven Bauzonen. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind Reservebauzonen keine Bauzonen nach Art. 15 RPG. Diese Aussage wurde im RRB Nr. 818 vom 27. Oktober 2015 im Rahmen der Teilrevision des KRP 2017 nochmals bestätigt. Bereits im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde auf die Existenz der beiden Reservebauzonen hingewiesen.

In der Stellungnahme zur Genehmigung Revision Ortsplanung vom 29. März 2019 wird bezüglich der Überführung der Reservebauzonen in definitive Bauzonen auf den Regierungsratsbeschluss Nr. 143 vom 27. Februar 2001 verwiesen. Gemäss Planungsbericht würden die beiden Gebiete seit dem Jahr 2001 als definitive Bauzonen geführt. Die Zo-

nenplananpassungen seien mit dem genannten Regierungsratsbeschluss genehmigt worden.

Wie das zuständige Planungsbüro zu diesem Schluss kommt, ist nicht nachvollziehbar. Mit dem RRB Nr. 143 vom 27. Februar 2001 wurden zwar u.a. Zonenplananpassungen genehmigt, bei diesen handelte es sich jedoch um eine kleinere Anpassung einer Wohnzone, der Unterscheidung zwischen Freihaltezonen Siedlung und Landschaft (die betroffenen Flächen waren vorher der Landschaftsschutzzone zugewiesen) sowie der Festlegung der Abgrenzung Wald-Bauzone. Eine Zuweisung der Reservebauzonen Ängelbärg und Rüti ist weder dem genehmigten Plan vom September 2000 (Plannummer: 60.2-03/003), noch dem genannten Regierungsratsbeschluss zu entnehmen.

Bei den Zonenplanänderungen Nr. 13 und 15 (teilweise) im Gebiet Ängelbärg (Teile der Parzellen Nrn. 77, 630 und 103) handelt es sich folglich um Einzonungen und nicht um Umzonungen.

Da die Politische Gemeinde Bottighofen keinen Bedarf für zusätzliche WMZ geltend machen kann, können die Zonenplanänderungen Nrn. 13 und 15 (teilweise) respektive die Zuweisung der Reservebauzone Ängelbärg zur definitiven Bauzone gestützt auf die Festsetzung 1.4 A KRP nicht genehmigt werden.

Jedoch kann die Zuweisung der bislang teilweise in der Reservebauzone liegenden Parzelle Nr. 103 zur definitiven Bauzone (WA 2.4), gestützt auf die Festsetzung 1.4 B KRP, genehmigt werden. Festsetzung 1.4 B ermöglicht die Einzonung von kleineren, direkt an die Bauzone angrenzenden, überbauten Flächen. Bei der Parzelle Nr. 103 handelt es sich um eine in den 1930er Jahren mit einem Festungsbunker überbaute Parzelle, welche im Sinne der Arrondierung des Baugebietes eingezont werden kann.

Für die Parzellen Nrn. 77 und 630 kann die Festsetzung 1.4 B nicht zur Anwendung kommen, da die neu der Bauzone zugewiesenen Teilflächen der vorgenannten Parzellen 0.65 ha und 0.8 ha aufweisen und praktisch unbebaut sind. Dementsprechend kann die Einzonung der Parzellen Nrn. 77 und 630 nicht genehmigt werden.

Im Gebiet Rüti werden die Parzellen Nrn. 241 (teilweise), 243 (teilweise), 244, 497, 780 (teilweise) und 867 (teilweise) neu der definitiven Bauzone (W 1.6) zugewiesen. Da die Gemeinde davon ausging, dass es sich bei den betroffenen Parzellen um Bauland handle respektive die Umwandlung der Reservebauzonen bereits im Jahre 2001 vorgenommen worden sei, wurden die Einzonungen im Änderungsplan nicht als solche gekennzeichnet.

Die Gemeindebehörde hat in der Folge in den letzten Jahren verschiedene Baubewilligungen für die Erstellung von vier Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage im Gebiet Rüti erteilt. Heute sind die genannten Parzellen vollständig überbaut. Aufgrund der bestehenden Bebauung wurde das Gebiet Rüti bei der Festsetzung des Siedlungsgebietes im kantonalen Richtplan berücksichtigt. Wie bereits dargelegt, kann die Gemeinde Bottighofen zur Zeit keinen Bedarf an zusätzlichen WMZ-Zonen geltend machen. Mit einer Zuweisung des Gebiets Rüti zur definitiven Bauzone wird jedoch kein Potenzial für

zusätzliche Raumnutzer geschaffen, da das Gebiet bereits vollständig überbaut ist. Deshalb kann die Zuweisung der Parzellen Nrn. 241 (teilweise), 243 (teilweise), 244, 497, 780 (teilweise) und 867 (teilweise) zur definitiven Bauzone (W 1.6) genehmigt werden.

Richtplan

Der Richtplan ist gegliedert in die Teilbereiche Siedlung/Nutzung, Verkehr, Landschaft/Landwirtschaft/Natur, Infrastruktur und Umwelt/Energie. Der Richtplan besteht aus einer Karte und einem Richtplantext. Generell ist zu bemerken, dass die verschiedenen Hinweise und Anmerkungen aus der Vorprüfung bei der Überarbeitung des vorliegenden Richtplans mehrheitlich berücksichtigt wurden.

Wie bereits erwähnt, kann das Richtplangebiet Frauezägli – Schlüsselfäld aufgrund der Siedlungsgebietsvorgaben des Kantonalen Richtplans nicht genehmigt werden. Die Richtplankarte und das Koordinationsblatt S 11 werden mit einem entsprechenden Nichtgenehmigungsvermerk versehen.

Die Gemeinde Bottighofen verfügte im Jahr 2014 über eine Raumnutzerdichte von 48 RN/ha und lag damit deutlich unter der, im KRP geforderten Minstdichte (63 RN/ha). Die Gemeinden haben im Rahmen ihrer Ortsplanungen (kommunaler Richtplan, Zonenplan, Baureglement) aufzuzeigen, wie die Dichten gemäss Festsetzung 1.2 A erreicht werden können. Gemäss Planungsbericht soll die Siedlungsentwicklung nach innen, eine verdichtete Bauweise (mit Ausnahme der Baugebiete in Hanglage) und die Überbauung von Baulücken gefördert werden. Im Richtplankapitel Siedlung/Nutzung des kommunalen Richtplan werden verschiedene Massnahmen zur inneren Verdichtung durch Aufzonung und Überbauung von Baulücken festgehalten (Koordinationsblätter S 3, S 4, S 5 und S 7). Ob diese Massnahmen genügen, um die für den Urbanen Raum geforderte Raumnutzerdichte von 63 RN/ha längerfristig zu erreichen, wird die zukünftige Entwicklung zeigen. Die Gemeinde wird eingeladen, bei den Arealentwicklungsgebieten S 4, S 5 und S 7 der Verdichtung nach Innen ein besonderes Augenmerk zu schenken, um die geforderte Raumnutzerdichte zu erreichen.

Bezüglich der Massnahme V2 ist darauf hinzuweisen, dass sich der genaue Streckenverlauf des Anschlusses an die Oberlandstrasse (OLS) nicht exakt zwischen den beiden Pfeilen mit der Bezeichnung V2 befindet, sondern geschwungen viel näher am Bottighofer Gemeindegebiet vorbeiführt.

Der dargestellte Strassenrückbau stimmt grundsätzlich. Falsch ist allerdings, dass danach nur noch einen Rad-/Gehweg bestehen wird. Die Strasse dient nach wie vor der Erschliessung der angrenzenden Liegenschaften, bis hinauf zum Schiessplatz im Lieburgtobel. Die Strassenbreite wird voraussichtlich leicht reduziert werden können. In welchem Ausmass ist allerdings noch nicht geklärt.

Eine vorzeitige Realisierung des Anschlusses ist per se nicht vorgesehen. Eine entsprechende Massnahme wäre mit den betroffenen Gemeinden und dem Kanton zu diskutieren. Bis Ende Jahr wird das Vorprojekt der gesamten OLS samt Umweltverträglichkeitsbericht erarbeitet. 2019 soll eine breitangelegte Vernehmlassung dieses Vorprojekts durchgeführt werden. Die Erarbeitung eines Auflageprojekts und der folgenden Phasen wird also genauso, wie auch die Frage der Finanzierung, noch einige Jahre in Anspruch nehmen. Die Realisierung wird deshalb nicht "kurzfristig" möglich sein. Weiter ist festzuhalten, dass neben dem Tiefbauamt auch die benachbarten Gemeinden Kreuzlingen und Lengwil involviert sein werden. Das Koordinationsblatt V2 wird dementsprechend mit einem Hinweisvermerk versehen.

Aufgrund der Nichtgenehmigungen der Einzonung der Reservebauzone Ängelbärg und des Richtplangebietes Frauezägli – Schlüsselfäld ist das Koordinationsblatt V 3 anzupassen.

Den eingereichten Unterlagen liegt zwar eine Zonenplanänderungstabelle bei, jedoch fehlt die Richtplanänderungstabelle. Diese ist zwingend nachzuliefern.

Zonenplan

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Nutzungszonen und deren Abgrenzungen erscheinen grossmehrheitlich sachgerecht auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt. Auf die verschiedenen Anregungen und Vorbehalte der Vorprüfung wurde grösstenteils angemessen reagiert.

Wie bereits erwähnt, können die Zonenplanänderungen Nrn. 13 und 15 (teilweise) nicht genehmigt werden. Der Zonenplan wird mit einem entsprechenden Vermerk versehen. Die Politische Gemeinde Bottighofen wird aufgefordert, die Parzellen Nrn. 77 und 630 einer geeigneten Nicht-Bauzone zuzuweisen.

Mit den Zonenplanänderungen Nrn. 18, 19, 20, 22, 23 und 24 werden verschiedene Gebiete von der Industrie- oder Gewerbezone in die Wohn- und Arbeitszone WA 2.4 umgezont. Mit diesen Umzonungen werden die WMZ um total 3.4 ha vergrössert. Auch für Umzonungen in WMZ muss die Gemeinde grundsätzlich einen Bedarf an zusätzlichen WMZ ausweisen können. Wie erwähnt kann die Gemeinde Bottighofen momentan jedoch keinen Bedarf an zusätzlichen WMZ ausweisen.

In gewissen Fällen sind jedoch Umzonungen in WMZ gemäss Festsetzung 1.4 A KRP möglich, zum Beispiel bei Umzonungen von strategisch zweckmässig gelegenen, weitgehend überbauten Bauzonen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde die Gemeindebehörde aufgefordert detailliert darzulegen, welche räumliche Strategie sie mit den Umzonungen verfolgt.

In der nachgereichten Stellungnahme vom 29. März 2019 weist die Gemeindebehörde darauf hin, dass gemäss bisherigem Baureglement in der Gewerbezone bis zu einem

Drittel der oberirdischen Bruttogeschossfläche zur Wohnnutzung bewilligt werden konnte. In einer Tabelle werden die Anzahl Einwohner und Arbeitsplätze für die verschiedenen Gebiete ausgewiesen. Weiter wird festgehalten, dass die bereits überbauten Gebiete aufgrund des hohen Wohnanteils und der nicht betrieblich an den Standort gebundenen Wohnungen nicht einer reinen Arbeitszone nach neuem PBG zugewiesen werden können. Zudem grenze das bisherige Industriegebiet an der Hauptstrasse im Norden direkt an eine Wohnüberbauung, was eine künftige industrielle Nutzung des Areals als unzweckmässig erscheinen lasse.

Die Argumentation der Gemeindebehörde bezüglich der ungleichen Möglichkeiten zwischen altem und neuem Recht und der mit einer Ausscheidung einer Arbeitszone einhergehenden Schwierigkeit einer Vielzahl zonenfremder Bauten, kann nachvollzogen werden. Auch die kaum sachgerechte Lage der bisherigen Industriezone auf der Parzelle Nr. 64 in unmittelbarer Umgebung verschiedener Wohnquartiere kann aus kantonaler Sicht bestätigt werden.

Hinsichtlich Lage und Überbauungsgrad zeigen sich jedoch Unterschiede zwischen den verschiedenen zur Umzonung geplanten Gebieten.

Die Zonenplanänderungen Nrn. 18, 19 und 20 betreffen die Parzellen Nrn. 64, 65, 737 und 852 an der Hauptstrasse von Bottighofen. Sie liegen im Zentrum von Bottighofen, sind umgeben von anderen Mischzonen und sind praktisch komplett überbaut.

Die Zonenplanänderung Nr. 22 betrifft die Parzellen Nrn. 67 und 880. Das betroffene Gebiet Nüüsat liegt zwar am Rand des Baugebietes jedoch unmittelbar am Bahnhof Bottighofen und ist ebenfalls komplett überbaut.

Die Zonenplanänderungen Nrn. 23 und 24 betreffen die Parzellen Nrn. 70, 71, 72, 73 und 579. Das betroffene Gebiet liegt am Rand des Baugebietes, an der Hauptstrasse und ist Teil des östlichen Ortseingangs. Das Gebiet ist nur teilweise überbaut.

Aus kantonaler Sicht handelt es sich bei den Zonenplanänderungen Nrn. 18, 19 und 20 an der Hauptstrasse und Nr. 22 im Gebiet Nüüsat um strategisch zweckmässig gelegene, weitgehend überbaute Bauzonen. Die Zonenplanänderungen 18, 19, 20 und 22 werden gestützt auf Festsetzung 1.4 A KRP genehmigt.

Die Zonenplanänderungen Nrn. 23 und 24 sind gemeinsam zu beurteilen, da es sich bei den betroffenen Flächen um ein zusammenhängendes Gebiet zwischen der Hauptstrasse, dem Müligässli und der Frauezälgstrasse handelt. Die Nähe zum Bahnhof und zur Schule würden für eine Umzonung in eine WMZ sprechen. Allerdings erscheint auch eine Gewerbenutzung aufgrund der Siedlungsrandlage und der Verkehrsbelastung durch die Hauptstrasse durchaus zweckmässig. Da zwei der von den Zonenplanänderungen betroffenen Parzellen noch gänzlich unbebaut sind, handelt es sich vorliegend jedoch nicht um eine weitgehend überbaute Bauzone. Damit erfüllen die Zonenplanänderungen Nrn. 23 und 24 die Voraussetzungen der Festsetzung 1.4 A KRP nicht. Die Umzonung der Parzellen Nrn. 70, 71, 72, 73 und 579 in die Wohn- und Arbeitszone W 2.4 kann deshalb nicht genehmigt werden.

Die bestehende Hafenanlage liegt grösstenteils innerhalb des Hochwasserprofils gemäss § 22 Abs. 2 des Gesetzes über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (WBSNG; RB 721.1) und somit im Bereich eines Oberflächengewässers gemäss § 2 des Wassernutzungsgesetzes (WNG; RB 721.8).

Nach § 1 Abs. 1 Ziff. 2 bzw. Abs. 2 WNG gehört das Oberflächengewässer hinsichtlich der Nutzung zum öffentlichen Wasser und steht unter der Hoheit des Kantons Thurgau. Gemäss § 4 Abs. 1 WNG bedürfen den Gemeingebrauch übersteigende Nutzungen öffentlichen Wassers, die Erstellung der dazu erforderlichen Bauten und Anlagen sowie deren Änderungen einer Konzession oder einer Bewilligung des Kantons. Darunter fallen namentlich Bauten und Anlagen wie Gebäude zur Bootsstationierung sowie zugehörige Anlagen und Stege etc.

Liegt eine Baute oder Anlage (wie grosse Teile der Hafenanlage Bottighofen), die für die Ausübung einer konzessions- und bewilligungspflichtigen Nutzung erforderlich ist, ganz oder teilweise innerhalb eines Oberflächengewässers im Sinne von § 2 WNG, wird sie ausschliesslich im Verfahren nach den § 13 und 14 WNG beurteilt (§ 15 Abs. 1 Ziff. 1 WNG).

Da die Hoheit über den Bodensee und somit sämtlicher Bereiche der Hafenanlage innerhalb des Hochwasserprofils beim Kanton liegt, sind diese Bereiche der kommunalen Planungshoheit entzogen. Die Ausscheidung einer kommunalen Bauzone (Spezialbauzone Hafen) in diesem Bereich kann deshalb nicht genehmigt werden. Die ebenfalls von dieser Thematik berührte Zonenplanänderung Nr. 1 (Zuweisung zur Seeuferschutzzone) kann folglich auch nicht genehmigt werden. Der betroffene Bereich wird dementsprechend mit einem Nichtgenehmigungsvermerk versehen. Der Bereich ist dem Gewässer zuzuweisen.

Ebenfalls teilweise in der neuen Spezialbauzone Hafen liegen die Parzellen Nrn. 854, 855 und 856. Mit der Zonenplanänderung Nr. 2 wird auch ein Teil der Parzelle Nr. 647 der Spezialbauzone Hafen zugewiesen. Auf den der Spezialbauzone Hafen zugewiesenen Teilen der genannten Parzellen bestehen Badehäuser. Diese waren gemäss bisherigem Baureglement in der Hafenzonenzone HZ zonenkonform. Mit der Zuweisung zur neuen Spezialbauzone Hafen werden diese Badehäuser zonenfremd, da die Bestimmungen zur Spezialbauzone Hafen (Art. 9 Baureglement) die Erstellung von Badehäusern nicht zulässt.

Mit Bedauern wird festgestellt, dass auf die im Rahmen der Vorprüfung angeregte Unterscheidung zwischen verschiedenen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (z.B. OeBA 1 und OeBA 2) mit unterschiedlichen Massen verzichtet wird. Mit Blick auf das Gebiet Rösli (Badi am See) ist von einer Bebauung mit den zulässigen Maximalmassen bezüglich Höhe und Länge abzusehen. Die Gemeindebehörde wird diesbezüglich im Baubewilligungsverfahren gefordert sein.

10/11

Mit der Ausscheidung der überlagernden Gefahrenzone wird die behördenverbindliche Gefahrenkarte grundeigentümerverbindlich. Die überlagernde Gefahrenzone erscheint grundsätzlich plausibel. Jedoch fehlt im Planungsbericht die Auseinandersetzung mit den Konfliktgebieten gemäss Leitfaden „Ausscheiden der Gefahrenzonen, Umsetzung Naturgefahren im Kanton Thurgau, Präzisierung der Gemeindeaufgabe, Version 1.1, 2015“. Eine entsprechende Ergänzung des Planungsberichts ist dem Amt für Umwelt bis Ende 2019 nachzureichen.

Durch die vorgenommenen Zonenplanänderungen dürfen keine Veränderungen der im Generellen Entwässerungsplan (GEP) festgeschriebenen Abflusskoeffizienten resultieren. Allfällige Auswirkungen auf die bestehenden Abwasseranlagen sowie die Auswirkung auf die Massnahmenplanung des GEP, sind im Rahmen einer Überarbeitung des GEP zu beurteilen.

Baureglement

Die Anpassung des Baureglements an die Bestimmungen des neuen Planungs- und Baugesetzes wird aus kantonaler Sicht begrüsst. Mit Ausnahme der nachfolgenden Bestimmung erfüllt das Baureglement die übergeordnete Gesetzgebung.

In Art. 29 Abs. 2 wird die Ersatzabgabe für Spielplätze oder Freizeitflächen geregelt. Eine entsprechende Regelung findet sich jedoch bereits in § 87 PBG. Da der Wortlaut von Art. 29 Abs. 2 des Baureglements zudem von der Bestimmung des Planungs- und Baugesetzes abweicht, kann Art. 29 Abs. 2 nicht genehmigt werden. Die Bestimmung wird mit einem Nichtgenehmigungsvermerk versehen.

Schutzplan

§ 10 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (TG NHG; RB 450.1) verpflichtet Gemeinden, erhaltenswerte Objekte zu schützen und zu pflegen. Hinweise auf erhaltenswerte Objekte ergeben sich gemäss § 2 des vorgenannten Gesetzes vor allem aus Inventaren und dem Kantonalen Richtplan. Schutz und Pflege erhaltenswerter Objekte sind in erster Linie durch Reglemente oder Nutzungspläne nach Planungs- und Baugesetz zu sichern.

Zum Schutz der erhaltenswerten Objekte wird ein Schutzplan Natur- und Kulturobjekte erlassen. Dieser Schutzplan besteht aus einem Situationsplan 1:5'000 sowie Vorschriften (Bestimmungen).

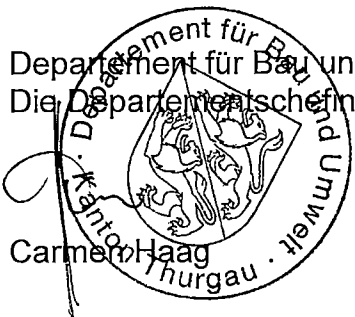
Als vorbildlich zu bezeichnen ist die Aufnahme von „Archäologischen Fundstellen“ gemäss KRP Kapitel 1.10 Absatz c in die Schutzplanung; da es sich um militärische Bauten handelt ist die Bezeichnung „militärische Kulturobjekte“ richtig. Leider wird in den Schutz- und Pflegevorschriften nicht auf die kantonale Fachstelle (Amt für Archäologie) hingewiesen, die im Baubewilligungsverfahren beizuziehen ist und auch für die Gewähr-

11/11

zung von kantonalen Beiträgen zuständig ist. Der Artikel 7 sollte bei der nächsten Überarbeitung entsprechend ergänzt werden.

Bezüglich der Schutz- und Pflegevorschriften ist darauf hinzuweisen, dass Art. 9 Abs. 2 überflüssig ist. Insbesondere entbindet er nicht von der Pflicht, ein Reglement über Beitragsleistungen an die Kosten von Massnahmen zum Schutz und zur Pflege erhaltenswerter Objekte zu erlassen (§ 15 Abs. 1 NHG).

Die beiden letztgenannten Artikel werden dementsprechend mit einem Hinweisvermerk versehen.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Haag
Kanton Thurgau

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen ab Publikation im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Sie ist unterzeichnet und im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, und es sind die Beweismittel aufzuführen.

Expediert: - 1. JULI 2019