

Frauenfeld, 14. Februar 2020

Entscheid Nr. 14

PG Nr. 2019.06-009

Politische Gemeinde Hüttlingen Revision Ortsplanung

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat am 22. Oktober 2018 beschlossene Richtplan wird mit Hinweisvermerken zu den Grundwasserschutzzonen genehmigt.
2. Der von der Gemeindeversammlung am 28. Mai 2019 beschlossene Zonenplan wird genehmigt.
3. Das von der Gemeindeversammlung am 28. Mai 2019 beschlossene Baureglement wird genehmigt.
4. Der vom Gemeinderat am 22. Oktober 2018 beschlossene Schutzplan Natur- und Kulturobjekte wird genehmigt.
5. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Hüttlingen, Hauptstrasse 52, 8553 Hüttlingen, unter Beilage von zwei Dossiers der Gesamtrevision der Kommunalplanung, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen
 - Grundbuchamt Frauenfeld, Langfeldstrasse 53a, 8510 Frauenfeld
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - Landwirtschaftsamt
 - Tiefbauamt
 - Steuerverwaltung
 - Amt für Raumentwicklung (3), unter Beilage von zwei Dossiers der Gesamtrevision der Kommunalplanung, je mit Genehmigungsvermerk.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 17. Juni 2019 hat der Gemeinderat Hüttlingen die Gesamtrevision der Kommunalplanung – bestehend aus Kommunalem Richtplan, Zonenplan, Baureglement und Schutzplan – zur Genehmigung eingereicht. Am 30. Juli 2019 reichte die Gemeinde unterzeichnete Exemplare des Baureglements sowie den notwendigen Kaufrechtsvertrag für die Einzonungsfläche nach. Der Richtplan und der Planungsbericht wurden redaktionell angepasst und am 17. September 2019 erneut eingereicht. Schliesslich fand am 22. November 2019 eine Sitzung mit Vertretern der Gemeinde und des Amts für Raumentwicklung zwecks Erörterung der Zonenplananpassungen statt. Den Entwurf der Vorlage hat das Amt für Raumentwicklung mit Prüfbericht vom 9. Mai 2018 vorgeprüft und die Gemeinde diese im Nachgang nochmals überarbeitet. Für die wohlwollende Prüfung unserer Anliegen aus der Vorprüfung und der entsprechenden Umsetzung in den Genehmigungsunterlagen danken wir den Gemeindebehörden und Planern, ebenso für die konstruktive Zusammenarbeit im Genehmigungsverfahren.

Die öffentliche Bekanntmachung des Richtplans erfolgte vom 16. November bis 6. Dezember 2018. Ebenfalls in diesem Zeitraum wurden der Zonenplan, das Baureglement und der Schutzplan öffentlich aufgelegt. Dabei sind zum Zonenplan zwei Einsprachen eingegangen, wobei die Gemeindebehörde eine abwies und eine guthiess. Aufgrund dessen wurde der Zonenplan geringfügig angepasst und vom 8. bis 28. März 2019 erneut öffentlich aufgelegt. Während der zweiten Auflage gingen keine Einsprachen mehr ein. Am 28. Mai 2019 beschloss die Gemeindeversammlung den Zonenplan und das Baureglement. Der Beschluss des Richtplans und des Schutzplans der Natur- und Kulturobjekte durch den Gemeinderat erfolgte am 22. Oktober 2018. Gegen die Vorlage sind keine Rekurse hängig. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden.

Die rechtskräftigen kommunalen Planungsinstrumente stammen aus den Jahren 2000 und 2001 (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr 97 vom 9.9.2002). Die erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte nach Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG TG; RB 450.1) wurden damals in den Zonenplan integriert. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden die Instrumente auseinandergenommen und ein separater Schutzplan erlassen.

Die vorliegende gesamthafte und umfassende Überprüfung der kommunalen Planungsinstrumente begrüssen wir. Die Planung zeugt überdies von einer umfassenden und vertieften Auseinandersetzung mit den Bedürfnissen der Bevölkerung sowie den Gegebenheiten und Möglichkeiten einer künftigen Entwicklung der Gemeinde. Die beabsichtigte Stossrichtung einer qualitativen Entwicklung der Gemeinde begrüssen wir. Sie ist in den Planungsinstrumenten spürbar umgesetzt. Die Gesamtrevision ist angezeigt, zumal sich die Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes

(RPG; SR 700) hinsichtlich Gesetzgebung, übergeordneter Planung und veränderter Bedürfnisse seit der letzten Revision der kommunalen Planungsinstrumente erheblich geändert haben.

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

Die Gemeinde hat sich mit den Hinweisen und Anmerkungen aus der Vorprüfung offensichtlich auseinandergesetzt und unsere Anliegen mehrheitlich umgesetzt.

Richtplanung

Der kommunale Richtplan ist gegliedert in die Teilbereiche Siedlung, Verkehr, Landschaft, Infrastruktur und Energie. Das Planungsinstrument besteht aus der Karte 1:5'000 und dem Richtplantext (Verbindlichkeiten zum Kommunalen Richtplan), welcher mit Koordinationsblättern die einzelnen behördenverbindlichen Massnahmen aufzeigt.

Siedlungsgebiet

Wichtige Aufgaben der Raumplanung sind die sachgerechte Dimensionierung des Siedlungsgebiets, die zweckmässige Nutzungszuordnung und eine geordnete Besiedlung. Diese Aufgaben gründen auf dem zentralen Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens.

Der kantonale Richtplan (KRP) enthält entsprechende Vorgaben zur sachgerechten Dimensionierung des Siedlungsgebiets. Die Grösse des Siedlungsgebiets ergibt sich in Abhängigkeit der funktionalen Handlungsräume (Raumtyp) gemäss KRP, der bestehenden Nutzerdichte (Beschäftigte und Wohnbevölkerung; RN/ha) und dem vorgesehenen zukünftigen Wachstum innerhalb des Richtplanhorizonts. Die Gemeinde Hüttlingen ist im KRP der "Kulturlandschaft" zugeordnet. Die rechtskräftig ausgeschiedenen WMZ-Richtplangebiete sind unter Einbezug der vorhandenen Bauzonengrösse und im Hinblick auf die erwartete künftige Anzahl Raumnutzer im genannten Raumtypen und dem massgebenden Zeitraum von rund 25 Jahren sachgerecht dimensioniert. Es ergibt sich nach Vorgabe des KRP kein Anpassungsbedarf (Anhang A 1 KRP).

Dennoch hat die Gemeinde entschieden, ihr Richtplangebiet für künftige WMZ-Zonen um insgesamt knapp 0,7 ha auf verbleibende 0,4 ha zu reduzieren. Als unverbindlichen Inhalt hat die Gemeinde im Gebiet Hofwies, am nördlichen Dorfrand von Hüttlingen, ein Gebiet ausgeschieden, das eine mögliche Entwicklung nach 2040 aufzeigen soll. Dies ist jedoch rein informativ und bildet kein Richtplangebiet im Sinne des KRP. Es wird vorliegend nicht näher geprüft. Somit ist es weder Gegenstand der vorliegenden Genehmigung noch wird es im KRP abgebildet.

Nebst quantitativer Überlegungen sind im Rahmen einer Ortsplanungsrevision auch qualitative Aspekte zu berücksichtigen. Um auf neue Erkenntnisse und veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können kann die Gemeinde die Richtplangebiete, abgestimmt auf Standortqualitäten, räumlich anders anordnen (Festsetzung 1.1 C KRP). Im Ortsteil Mettendorf wird die WMZ-Richtplanfläche im Staanäcker nach Nordwest verschoben. Im Ortsteil Hüttlingen wird die WMZ-Richtplanfläche im Schlossacker aufgehoben und im östlichen Teil eingezont respektive im westlichen Bereich in ein Richtplangebiet für künftige Arbeitszonen umgewidmet. In Eschikofen wird das WMZ-Richtplangebiet am westlichen Dorfrand unverändert übernommen, dasjenige am östlichen Dorfeingang hingegen ersatzlos aufgehoben. Die vorgenommenen Anpassungen basieren auf Überlegungen der bestehenden Erschliessung, der Lage und der längerfristigen Erhältlichkeit. Wir können die Anordnung der Richtplangebiete nachvollziehen. Sie erfüllen die Anforderungen des KRP unseres Erachtens auch in qualitativer Hinsicht.

Dennoch möchten wir auf die Thematik der Fruchtfolgeflächen (FFF) hinweisen. Als FFF wird das qualitativ bestgeeignete ackerfähige Kulturland bezeichnet. Diesen agronomisch bedeutsamen Flächen soll im Hinblick auf die Versorgungssicherheit ein hoher Schutz eingeräumt werden. Sie sind grundsätzlich von Überbauung freizuhalten. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung knüpft die Inanspruchnahme von FFF für Vorhaben jeglicher Art an strenge Voraussetzungen. Die Inanspruchnahme dieser Flächen muss entsprechend einer umfassenden Interessenabwägung standhalten. Die Richtplangebiete 2 "Tobler" und 6 "Staanäcker" betreffen zumindest teilweise FFF. Soweit es sich um bereits rechtskräftiges Richtplangebiet handelt, zählen diese zwar nicht zum Thurgauer Mindestumfang, erfüllen jedoch als hochwertige Landwirtschaftsböden dennoch die Kriterien von FFF. Im Planungsbericht wird auf Seite 30 auf diesen Interessenskonflikt eingegangen und eine Interessenabwägung vorgenommen. Dabei wird erläutert, inwiefern die Richtplangebiete als Entwicklungsgebiete für die Gemeinde von grossem Interesse sind und aus ortsplanerischer Überlegung Sinn machen. Ob auch Alternativen geprüft wurden, die weniger oder keine FFF beanspruchen, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Zum Zeitpunkt einer allfälligen Einzonung dieser Richtplangebiete ist mit den konkreten Absichten zu belegen, dass die Anforderungen der Planungsgrundsätze gemäss Kapitel 2.2 KRP sowie der Raumplanungsgesetzgebung (Art. 30 Abs. 1bis RPV) erfüllt sind.

Im Weiteren weisen wir darauf hin, dass das Richtplangebiet für Arbeitszonen nur im Zusammenhang mit der Erweiterung eines angrenzenden, bestehenden Betriebs einer Bauzone zugewiesen werden kann. Richtplangebiete für Arbeitszonen werden im KRP nicht abgebildet.

Siedlungsentwicklung nach innen

Die Gemeinde Hüttlingen verfügte im Jahr 2018 über eine Raumnutzerdichte von 31 RN/ha und lag damit geringfügig unter der im KRP geforderten Minstdichte von

32 RN/ha. Wir gehen davon aus, dass mit den, im Richtplan vorgesehenen Massnahmen (S 1.1 und S 2.1), die geforderte Mindestdichte erreicht werden kann. Dennoch erachten wir es als notwendig, die angestrebte Innenentwicklung stets im Auge zu behalten. Die Entwicklung wird nur über lange Zeiträume möglich sein, und sie erfordert eine aktive Rolle der Gemeinde. Wir erlauben uns, auf die kantonale Publikation "Arbeitshilfe Innenentwicklung Kanton Thurgau" (Hrsg. ARE TG 2017) hinzuweisen. Es gilt, diesen Prozess schrittweise zu konkretisieren und bei sich bietender Gelegenheit situationsbezogen zu reagieren, um damit auch dem Planungsauftrag 1.3 B KRP zur Mobilisierung von inneren Entwicklungspotenzialen gerecht zu werden. Dabei sind zugleich engagierte Anstrengungen zur Sicherstellung einer angemessenen Wohn- und Lebensqualität erforderlich, wie dies auch im vorliegenden Richtplantext thematisiert wird. Darüber hinaus empfehlen wir, sich losgelöst von konkreten Vorhaben, Gedanken zur zukünftigen Entwicklung in Form z. B. von Zukunftsbildern zu machen. Informelle ortsbauliche Analysen und Freiraumkonzepte sind mögliche Instrumente, um identitätsstiftende Elemente herauszuschälen (z. B. Vorgarten- und Vorplatzstrukturen) und das qualitätssichernde Pendant zur baulichen Verdichtung sicherzustellen sowie die bestehenden Freiräume differenziert betrachten zu können. Dies kann die Gemeinde auch davor schützen, dass Projekte mit pauschalisierenden Argumenten verhindert werden. Im Rahmen eines konkreten Projekts fehlt in der Regel die Zeit und der Wille, sich mit solchen übergeordneten Fragestellungen auseinanderzusetzen. Letztlich geht es beim Bauen im Bestand darum, durch Neubauten und Ergänzungen Quartiere und Dörfer zu bereichern und zu verbessern. Dies verlangt nach präzisen und breit abgestimmten Werkzeugen und dem Einbezug von entsprechenden Fachleuten.

Weiteres

Unter E 2.1 im Richtplantext sind Vorgaben zur Solarenergie aufgeführt. Die darin aufgeführte pauschale Aussage, wonach Sonnenenergieanlagen mit Ausnahme in Schutzgebieten keiner Baubewilligung bedürfen, ist nicht korrekt. Rechtliche Grundlage für die Baubewilligungspflicht von Solaranlagen bilden Art. 18 a Abs. 1 und 3 RPG, Art. 32a RPV sowie § 99 PBG.

Grundwasser

Im Vorprüfungsbericht haben wir auf die Anforderungen an den Grundwasserschutz sowie die Wasserversorgung und -entsorgung hingewiesen. In der Folge wurden die Grundwasserschutzzonen in den kommunalen Richtplan als Hinweis eingetragen. Wir begrüßen dies im Sinne der Koordination, zumal sauberes Trinkwasser ein überaus wertvolles öffentliches Gut darstellt, das es gemäss Gewässerschutzgesetzgebung mit planerischen Massnahmen zu schützen gilt, um Konflikte mit anderen raumrelevanten Vorhaben zu verhindern. Jedoch wurden die Grundwasserschutzzonen der Grundwasserfassung "Hüttlingen" nicht korrekt eingetragen und müssen ergänzt werden. Die korrekten Abmessungen sind den provisorischen Schutzplänen zu entnehmen. Im Weiteren wurde jedoch nicht auf die Vorbehalte im Prüfbericht eingegangen. Bei einer Orts-

planungsrevision geht es jedoch um die gesamthafte planerische Abstimmung raumrelevanter Tätigkeiten. Gemäss Art. 46 Abs.1 der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) sind die nach der Verordnung notwendigen Planungen bei der Erstellung von Richt- und Nutzungsplanungen zu berücksichtigen. Zonenplan respektive Richtplan und Gewässerschutzgebiete können sich gegenseitig beeinflussen.

Mit Bezug auf die bestehende Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) beim Schulhaus, die in der geplanten Grundwasserschutzzone der Grundwasserfassung "Hüttlingen" (Zonen S1 bis S3) liegt, möchten wir unter den gegebenen Umständen nochmals festhalten, dass in den Gewässerschutzzonen S1 und S2 ein generelles Bauverbot gilt. Gemäss dem im Jahr 2002 vom DBU genehmigten Generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) ist die Grundwasserfassung "Hüttlingen" ein unverzichtbares Standbein der kommunalen Wasserbeschaffung.

Das GWP ist im Zusammenhang mit der Richt- und Nutzungsplanung oder wenn sich die Verhältnisse ändern, spätestens jedoch alle 10 bis 15 Jahre zu überprüfen und zu überarbeiten. Es wäre angezeigt, das knapp 20-jährige Projekt in naher Zukunft zu überprüfen. Aufgrund fehlender Angaben zur Wasserversorgung im Planungsbericht kann dieser Aspekt nicht im gewünschten Mass geprüft werden. Weil die Anpassungen von Richt- und Zonenplan eher geringfügig sind, gehen wir davon aus, dass diese vermutlich keine grösseren Auswirkungen auf GEP und GWP haben, weshalb vorliegend im Ermessen der Gemeinde von einer vertieften Prüfung abgesehen werden kann.

Die Grundwasserschutzzonen sind zeitnah öffentlich-rechtlich zu sichern. Aufgrund der aufgeführten Pendenzen wird im Richtplan der Legendeneintrag zu den Grundwasserschutzzonen mit einem Hinweisvermerk versehen.

Zonenplan

Wir begrüssen es, dass die Gemeinde den revidierten Zonenplan gesamthaft überprüft und öffentlich aufgelegt hat. Der Zonenplan wird zum einen gemäss den Zonenbezeichnungen nach neuem Planungs- und Baugesetz angepasst. Aufgrund der Anpassung der Massvorschriften im Baureglement ergeben sich zudem veränderte bauliche Möglichkeiten in den einzelnen Zonen. Im Weiteren wurden der Zonenplan aufgrund aktueller Bedürfnisse und aufgrund neuer Grundlagen der amtlichen Vermessung angepasst sowie die Gefahrenzonen grundeigentümergebunden ausgeschieden.

In materieller Hinsicht ergeben sich im Wesentlichen folgende Anpassungen: In den Ortsteilen Eschikofen, Hüttlingen und Mettendorf werden in den Kernbereichen Aufzonungen vorgenommen und im übrigen Baugebiet stellenweise die Zonierung der tatsächlichen Nutzung angepasst. Entlang der Fliessgewässer werden im Siedlungsgebiet Freihaltezonen ausgeschieden. Ausserdem werden einige unüberbaute Bauzonenflächen verlagert und am Standort "Schlossacker" konzentriert. Am nordwestlichen Dorfrand von Mettendorf wird eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Liegenschaft im Sinne einer Arrondierung der Bauzone zugeordnet. Zu den Zonenplananpassungen haben wir folgende Bemerkungen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass ein Bedarf für zusätzliche WMZ-Zonen durch Ein-

oder Umzonungen lediglich dann geltend gemacht werden kann, wenn die gemeinde-spezifische Auslastung grösser ist als 100 Prozent (Festsetzung 1.4 A Bst. a KRP). Die Auslastung vergleicht dabei die erwartete Anzahl Raumnutzer einer Gemeinde mit der vorhandenen Kapazität in den bestehenden WMZ-Zonen im Zeithorizont von 15 Jahren. Im Jahr 2018 lag die Auslastung in der Gemeinde Hüttlingen, unter Berücksichtigung des vorgesehenen Wachstums der Anzahl Raumnutzer in den nächsten 15 Jahren, bei 95 Prozent. Die Gemeinde kann daher grundsätzlich keinen Bedarf für Ein- oder Umzonungen von WMZ-Zonen geltend machen. Ausnahmen sind lediglich möglich bei Einzonungen gemäss Festsetzung 1.1 B und 1.4 B KRP (Arrondierung; Bezug aus Kontingent) und bei Umzonungen von strategisch zweckmässig gelegenen, weitgehend überbauten Bauzonen, die nicht zu den WMZ-Zonen zählen (Festsetzung 1.4 A KRP). Im Weiteren können Bauzonen flächengleich verlagert werden, wenn dabei eine aus raumplanerischer Sicht sinnvolle Lösung entsteht.

WMZ-Zonen

Um eine Arrondierung gemäss Festsetzung 1.1 B respektive 1.4 B KRP handelt es sich bei der rund 1'600 m² grossen Einzonung auf Parzelle Nr. 1141 am nordwestlichen Dorfrand von Mettendorf. Die Liegenschaft wurde 1990 rechtmässig als Stöcklibaute zu einem Landwirtschaftsbetrieb bewilligt, der gemäss Unterlagen mittlerweile aufgegeben wurde. Somit wurde die Liegenschaft in der Landwirtschaftszone zonenfremd. Durch die Einzonung in die Dorfzone kann die Liegenschaft am Bauzonenrand über die Bestandessituation hinaus baulich entwickelt werden. Dies ist soweit nachvollziehbar. Nicht erklären können wir uns hingegen die gewählte Abgrenzung. Zumindest liegt ein gemäss Luftbilddaufnahmen zonenfremd genutzter Fahrsilo (Abstellplatz für Fahrzeuge) sowie ein Pferdebewegungsplatz nach wie vor in der Landwirtschaftszone. Für diese Bauten und Anlagen respektive deren zonenfremde Nutzung ist die Gemeinde im Rahmen ihrer baupolizeilichen Aufgaben in der Pflicht, ein nachträgliches Baugesuch einzufordern.

Im Gebiet Schlossacker, zwischen Mettendorf und Hüttlingen, soll eine Fläche von rund 6'000 m² in eine WMZ-Zonen eingezont werden. Andernorts werden WMZ-Flächen im Ausmass von lediglich 4'200 m² ausgezont. Damit kann die erforderliche ausgeglichene Flächenbilanz nicht eingehalten werden. Die Gemeinde war sich dessen bewusst und hat die freiwillige Reduktion des Richtplangebiets um rund 6'700 m² und damit eine Verkleinerung des Siedlungsgebiets in die Waagschale geworfen. An der Sitzung vom 22. November erörterte die Gemeinde die kommunalen Überlegungen und die Bedeutung des Vorhabens. Die Gemeinde möchte in erster Linie nicht erhältliche oder schlecht gelegene Bauzonenflächen an zentraler Lage und in unmittelbarer Nähe zum Schulhaus konzentrieren. Die Breite der Einzonungsfläche ist im Osten durch das bestehende Baugebiet und im Westen durch die Strasse zum Schulhaus definiert. In der Längenausdehnung wurde die Fläche so gewählt, dass sich eine sinnvolle Bebauungstiefe ergibt und das Neubaugebiet auf die bestehende Zufahrt abgestimmt ist.

Die nördliche Hälfte der betroffenen Fläche ist im Sachplan Fruchtfolgefläche (FFF) eingetragen. Der südliche Bereich zählt aufgrund des rechtskräftig ausgeschiedenen Richtplangebiets nicht zum Thurgauer Mindestumfang, dürfte aber als hochwertiger Landwirtschaftsboden ebenfalls die Kriterien der FFF erfüllen. Im Rahmen der Einzonung ist daher nachzuweisen, dass die Anforderungen der Planungsgrundsätze gemäss Kapitel 2.2 KRP sowie der Raumplanungsgesetzgebung (Art. 30 Abs. 1bis RPV) erfüllt sind. Im Rahmen einer Interessenabwägung ist das öffentliche Interesse an der Einzonung nachzuweisen, aufzuzeigen, inwiefern alternative Flächen für den vorgesehenen Zweck nicht möglich sind, und es ist zu prüfen, ob eine Kompensation geleistet werden kann. Nach Art. 30 Abs. 1bis RPV dürfen FFF nur dann eingezont werden, wenn ein auch aus kantonaler Sicht wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann und zudem sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

Wie bereits erwähnt, wird die beanspruchte Fläche nur teilweise andernorts kompensiert. Eine Interessenabwägung wird im Planungsbericht in Kapitel 7.3.3 vorgenommen. Die Gemeinde macht im Wesentlichen geltend, dass die Verlagerung und der Zusammenzug von Bauzonenflächen eine effiziente Nutzung des Baugebiets ermöglichen, was auch im kantonalen Interesse sei. Der gewählte Standort sei zudem zentral gelegen und deshalb auch aus raumplanerischer Sicht sinnvoll. Mit der festgesetzten Gestaltungsplanpflicht kann die Gemeinde die bauliche Entwicklung des Areals mitbestimmen. Im Rahmen dessen ist sicherzustellen, dass dereinst ein Projekt umgesetzt wird, das die betroffene Fläche nach dem Stand der Erkenntnisse optimal nutzt.

Unter Berücksichtigung der genannten Ausgangslage, der Grösse der Fläche, der Tatsache, dass ein rund 1'000 m² grosser Teil der Kompensationsfläche auf Parzelle Nr. 1224 statt der Freihaltezone genauso gut der Nicht-Bauzone hätte zugeordnet werden können und im Hinblick auf das Planungs- und Handlungsermessens der Gemeinde, kann die vorgesehene Einzonung im Schlossacker ausnahmsweise toleriert werden.

Arbeitszonen

Zwischen Mettendorf und Hüttlingen wird die bestehende zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone im Gebiet Tobler der reinen Arbeitszone zugewiesen. Trotz Kritik in der Vorprüfung hat die Gemeinde an diesem Vorhaben festgehalten. Grundsätzlich können überbaute WMZ-Zonen nur einer reinen Arbeitszone zugewiesen werden, wenn die effektive Nutzung dies erfordert. Bereits heute sind auf den betroffenen Flächen vereinzelt Wohnungen vorhanden, was die bestehende Wohn- und Gewerbezone als sachgerecht erscheinen lässt. Hingegen hat die Gemeinde ausgeführt, dass mit dieser Zonenplananpassung das Ziel angestrebt wird, die entlang der Hauptstrasse richtig platzierten Gewerbeliegenschaften längerfristig zu sichern. Ansonsten bestünde die Gefahr, dass diese schleichend zu finanziell lukrativeren Wohnnutzungen umstrukturiert würden und der Gemeinde dann keine Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen. Es sei auch aus ortsplanerischer Sicht nicht erwünscht, die Wohnnutzung zwischen Hüttlingen und Mettendorf verschmelzen zu lassen. Mischnutzungen seien auch in den Dorfzonen

möglich. Diese strategische Stossrichtung wurde bereits im räumlichen Grobkonzept vorgegeben und in der Nutzungsplanung umgesetzt. Diesen Überlegungen folgend und aufgrund der Tatsache, dass es sich um mehrheitlich bereits überbaute Flächen handelt, kann die Zonenplanpassung dennoch genehmigt werden.

Spezialbauzonen

Schliesslich haben auch die Zonenplananpassungen entlang der Bachläufe Fragen aufgeworfen, wo WMZ-Zonen zu Freihaltezone umgewidmet werden. Ergänzend zum Planungsbericht hat die Gemeinde hierzu Stellung genommen. Mit dieser planerischen Massnahme sollen Bauten und Anlagen von den Bächen ferngehalten (Hochwassergefahr) und der nötige Freiraum für die notwendigen Wasserbauprojekte respektive den Unterhalt geschaffen werden. Die Gemeinde hat dokumentiert, wie sie solche Vorhaben entlang des Dorfbachs von Hüttlingen vor kurzem realisiert hat. Die umgezonten Flächen wurden dabei von der Gemeinde käuflich erworben und stehen nun für den öffentlichen Gewässerschutz- und Unterhalt zur Verfügung. So kann auch dieser Anpassung die Zustimmung erteilt werden.

Allerdings hat sich im Ortsteil Eschikofen noch ein Fehler eingeschlichen. Die Parzelle Nr. 3129 ist im rechtskräftigen Zonenplan als Landschaftsschutzzone ausgeschieden und nicht, wie in den Unterlagen aufgeführt, als Bauzone. Die Zonenplanänderung stellt daher in diesem Bereich eine 656 m² grosse Einzonung dar, welche das Kontingent der Spezialbauzonen beansprucht.

Übersicht der mehrwertabgabepflichtigen Um- und Einzonungen gemäss § 63 PBG			
Parzelle Nr.	Zone alt	Zone neu	Fläche (m ²)
1141	Landwirtschaftszone	Dorfzone (D3)	1'635
2212	Landwirtschaftszone	Dorfzone (D3)	1'598
2212	Landwirtschaftszone	Wohnzone (W2b)	4'414
3129	Landschaftsschutzzone	Freihaltezone (Fh)	565

Gefahrenzonen

Die Festlegung der Gefahrenzonen erfolgte auf Basis der behördenverbindlichen Gefahrengrundlagen aus dem Jahr 2012. Diese wurden nun grundeigentümergebunden als überlagernde Gefahrenzonen in den Zonenplan eingetragen. Die materielle Auseinandersetzung mit den Gefahrenzonen erfolgt im Planungsbericht unter Kapitel 7.4. Die Aussagen sind nachvollziehbar. Wir haben lediglich zu den Gebieten K7 (Langrüti) und K8 (Hinderwiese) in Eschikofen eine Bemerkung. Die genannten Gebiete liegen teils im "erheblichen" oder "mittleren" Gefahrenbereich. Dies infolge eines Hochwassers der Thur, welches bei einer Abflussmenge, die statistisch einmal in 100 Jahren (HQ100) auftritt, zu Überschwemmungen führen kann. Es trifft nicht zu, dass der Kanton alleine in der Pflicht steht, wie dies im Absatz *Umsetzung* aufgeführt ist. Die Ertüchtigung mit Verstärkung des Hochwasserdamms oberhalb von Eschikofen hat in Zusammenarbeit

10/11

mit der Gemeinde zu erfolgen. Dabei wird sich zeigen, ob die vorhandene Gefährdung reduziert oder eliminiert werden kann.

Waldareal

In der Vorprüfung haben wir auf die Ersatzaufforstungsfläche und die damit verbundene Anpassung der Waldgrenze auf Parzelle Nr. 3081 hingewiesen. Inzwischen wurde die Waldgrenze angepasst und in der amtlichen Vermessung auch entsprechend nachgeführt. Hingegen wurde es versäumt, diese Nachführung auch in den Zonenplan zu übertragen. Die Feststellung des Waldareals ist rechtsverbindlich verfügt und bereits rechtskräftig; im Sinne der Planungssicherheit und Klarheit sollte der Zonenplan jedoch die Waldareale korrekt wiedergeben.

Weiteres

Auf Seite 20 im Planungsbericht wurde die Zuweisung der kommunalen Nutzungszonen zum kantonalen Zonenkatalog vorgenommen. Die Zuweisung ist jedoch nicht korrekt. Die kommunalen Zonen müssten einem konkreten Zonentypen aus dem kantonalen Zonenkatalog zugewiesen werden und nicht einer generellen Überschrift. Somit kann die Zuweisung nicht überprüft werden. Sie ist aber für die korrekte Abbildung im ÖREB-Kataster notwendig. Wir bitten dringend, bei der Übermittlung der digitalen Daten an die Datensammelstelle auf die korrekte Zuweisung zu achten.

Baureglement

Das neue Baureglement basiert gemäss Planungsbericht auf den Grundlagen des regionalen Baureglements der Regio Frauenfeld. Damit wird das Instrument den Bestimmungen des PBG und der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Zu den aufgeführten Bestimmungen im Baureglement haben wir keine weiteren Bemerkungen.

Schutzplan Kultur- und Naturobjekte

Die Gemeinde hatte bisher einzelne geschützte Kultur- und Naturobjekte im Zonenplan eingetragen. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurde nun ein separater Schutzplan mit Situationsplan 1:5'000 und Vorschriften zum Schutzplan erstellt. Das kantonale Hinweisinventar zu den Kulturobjekten wurde im Gebiet der Gemeinde Hüttlingen im Jahr 2005 überarbeitet. Mit dem vorliegenden Schutzplan reagiert die Gemeinde auf die Ergebnisse der genannten kantonalen Einstufungsüberprüfung. Unseres Erachtens sind im vorliegenden Schutzplan sämtliche erhaltenswerten Kultur- und Naturobjekte erfasst. Das Amt für Denkmalpflege und das Amt für Archäologie erwähnen im Speziellen die angenehme und konstruktive Zusammenarbeit in der Erarbeitungsphase. Das Planwerk erfüllt die Anforderungen von §§ 2 und 10 TG NHG.

11/11

Insgesamt erfüllt die Planung die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und wird genehmigt.



Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

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:

17. FEB. 2020