

Frauenfeld, 16. Dezember 2020

Entscheid Nr. 56

BOA/PG Nr. 2020.06-007

Politische Gemeinde Uttwil Revision Ortsplanung

1. Der vom Gemeinderat Uttwil am 14. Januar 2020 beschlossene Kommunale Richtplan wird mit folgenden Rückstufungen und Ausnahmen genehmigt.
 - a) Das Arbeitsgebiet S 1.3.2 wird von einer Festsetzung zu einer Vororientierung zurückgestuft. Auf der Richtplankarte 1:5'000 und im Richtplantext wird ein Hinweisvermerk angebracht.
 - b) Das Landwirtschaftsgebiet mit besonderer Nutzung (L 1.1.1) im Gebiet Thunwiese wird nicht genehmigt. Auf der Richtplankarte 1:5'000 und im Richtplantext wird ein Nichtgenehmigungsvermerk angebracht.
2. Der von der Gemeindeversammlung Uttwil am 17. Mai 2020 erlassene Zonenplan wird mit folgenden Ausnahmen genehmigt:
 - a) Die Zonenplanänderung Nr. 22, Huewingel (Parzellen Nr. 126) wird nicht genehmigt.
 - b) Die Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Pflanzenbau LwbN PF auf Parzelle Nr. 353, Thunwiese wird nicht genehmigt.
3. Die Gemeinde Uttwil wird angewiesen, den Zonenplan und die Änderungstabelle zum Zonenplan wie folgt anzupassen:
 - a) Die nicht genehmigten Einzonung ist einer geeigneten Nichtbauzone zuzuweisen
 - b) Die nicht genehmigte Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Pflanzenbau LwbN PF auf Parzelle Nr. 353, Thunwiese, ist der Landwirtschaftszone zuzuweisen.
 - c) Die Änderungstabelle zum Zonenplan ist aufgrund der Nichtgenehmigung auf Parzelle Nr. 126 anzupassen und dem Amt für Raumentwicklung innert 14 Tagen ab Inkraftsetzung zuzustellen.

Die Gemeinde wird eingeladen, innert 14 Tagen ab Inkraftsetzung sämtliche mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen der kantonalen Steuerverwaltung zu melden. Dazu ist das offizielle Meldeformular Mehrwertabgabe zu verwenden.

2/12

4. Das von der Gemeindeversammlung Uttwil am 17. Mai 2020 erlassene Baureglement wird mit Ausnahme von Art. 51 Abs. 2 genehmigt.
5. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Uttwil, Gemeindeverwaltung, Zentrumsplatz 2, 8592 Uttwil, unter Beilage von zwei Dossiers zur Ortsplanungsrevision, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
 - Grundbuchamt Arbon, Walhallastrasse 2, Postfach, 9320 Arbon
 - Steuerverwaltung, Schlossmühlestrasse 15, 8510 Frauenfeld
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. öffentlicher Verkehr
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - Jagd- und Fischereiverwaltung
 - Landwirtschaftsamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung (4), unter Beilage von zwei Dossiers zur Ortsplanungsrevision, je mit Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 27. Mai 2020 ersuchte die Politische Gemeinde Uttwil um Genehmigung der revidierten Ortsplanung. Die generelle Prüfung des Amtes für Raumentwicklung ergab, dass die eingereichten Unterlagen nicht genügen. Daher wurde die Gemeinde Uttwil mit Schreiben vom 15. Juni 2020 aufgefordert, die Genehmigungsakten zu ergänzen. Dabei wurden auch aktuelle Betriebskonzepte eingefordert, um die Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Pflanzenbau, Gebiet Thunwiese, und die Erweiterung der Arbeitszone Gartenbau AGb beurteilen zu können. Einen Teil der nachgeforderten Unterlagen reichte die Gemeinde Uttwil mit Schreiben vom 14. August 2020 nach. Die geforderten Betriebskonzepte wurden mit E-Mails vom 29. September 2020 resp. 24. November 2020 nachgereicht. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Gegen die Revision der Ortsplanung liegen keine Rekurse vor. Das Amt für Raumentwicklung prüfte die Planung mit dem Bericht vom 3. Dezember 2018 vor.

Vorbemerkungen

Die letzte Ortsplanung (kommunaler Richtplan, Zonenplan und Baureglement) der Gemeinde Uttwil genehmigte der Regierungsrat mit RRB Nr. 971 am 5. Juli 1988. § 8 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) verpflichtet die Gemeinden, ihre Kommunalplanung (Richtplan und Rahmennutzungsplan) periodisch und bei erheblich geänderten Verhältnissen anzupassen. Seit der Revision der letzten Ortsplanung wurden das übergeordnete Recht und die übergeordneten Pläne mehrfach angepasst. Insbesondere ist seit dem 1. Januar 2013 ein neues Planungs- und Baugesetz und die Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV; RB 700.1) in Kraft. Aufgrund des auf den 1. Mai 2014 in Kraft gesetzten, revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700,) wurde der Kantonale Richtplan (KRP) des Kantons Thurgau teilrevidiert. Diese Teilrevision wurde vom Bundesrat am 4. Juli 2018 genehmigt. Somit liegen offensichtlich erheblich geänderte Verhältnisse vor, welche es im Sinne von § 8 Abs. 3 PBG erfordern, die Kommunalplanung gesamtheitlich zu überprüfen.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens prüft das Departement für Bau und Umwelt nach § 5 Abs. 3 PBG 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.

1. Kommunaler Richtplan

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

Siedlung

Mit der Revision der Ortsplanung werden die kommunalen Richtplangebiete für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen um 5.5 ha reduziert. Neu weist die Gemeinde Uttwil noch WMZ-Richtplangebiete von 0.6 ha aus. Diese Fläche entspricht den Vorgaben des Kantonalen Richtplans (Anhang A1).

Als planerische Grundlage dient der Gemeinde Uttwil ein räumliches Grobkonzept, welches die mögliche Entwicklung in groben Zügen aufzeigt. Dabei wird auch die längerfristige Siedlungsentwicklung über den Zeithorizont 2040 hinaus betrachtet. Ferner bezeichnet das räumliche Grobkonzept alle relevanten Innenentwicklungsflächen und formuliert die wichtigsten Entwicklungsziele.

Neu legt die Gemeinde Uttwil im kommunalen Richtplan zwei Richtplangebiete für künftige Arbeitszonen (S 1.3.1 und S 1.3.2) fest. Sollten dereinst eine Einzoning dieser Gebiete erwogen werden, sind die entsprechenden Vorgaben aus dem KRP zum Bezug

von Kontingentsflächen zu beachten. Auch bedingt eine Einzonung, dass eine Interessenabwägung zur Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF) positiv ausfallen muss.

Abweichend zur Vorprüfung wird im Gebiet Buche ein zusätzliches Arbeitsgebiet S. 1.3.2 festgesetzt. Wie aus dem Richtplangentext hervorgeht, soll mit diesem Richtplangebiet eine mittel- bis langfristige grössere Erweiterung des Gartenbaubetriebs Schefer ermöglicht werden. Aus dem entsprechenden Betriebskonzept geht hervor, dass für die betroffene Fläche auf Parzelle Nr. 698 bereits ein Pachtvertrag über 10 Jahre besteht. Die geplante Erweiterung gegen Süden ist betrieblich nachvollziehbar. Aus raumplanerischer Sicht wird sie aber als problematisch beurteilt. So ragt dieses Richtplangebiet, parallel zum Underbach, eher zufällig in die offene Landschaft. Damit steht es im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen nach Art. 1 und 3 RPG. So verlangt Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG namentlich, dass mit Massnahmen der Raumplanung "kompakte Siedlungen" zu schaffen sind. Zudem ist dafür zu sorgen, dass der Landwirtschaft genügend Flächen geeignetes Kulturland erhalten bleiben und sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen (Art. 3 Abs. 2 a und b RPG). Das Richtplangebiet S 1.3.2 wird den genannten Zielen und Grundsätzen nicht gerecht. Insbesondere ist zu befürchten, dass sich allfällige Hochbauten, Lagerflächen, etc. im geplanten Richtplangebiet negativ auf das Landschaftsbild auswirken.

Sollte dieses Gebiet dereinst eingezont werden, käme allenfalls die Ausscheidung einer beschränkten Gartenbauzone (z.B. für landschaftsverträgliche Anlagen, keine Lagerflächen) in Betracht. Aus raumplanerischer Sicht würde aber eine Lösung auf Parzelle Nr. 31 bevorzugt (wie es bereits im Betriebskonzept vom 20. November 2020 angedacht ist). So wird diese Parzelle nur teilweise für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Zudem wurde festgestellt, dass diverse Anlagen (befestigte Plätze, Rondell, Parkplätze) in die Landwirtschaftszone ragen, welche über keine Baubewilligung verfügen. Insgesamt würde mit einer Betriebserweiterung auf Parzelle Nr. 31 auch deutlich weniger wertvolles Kulturland beansprucht, als dies bei Parzelle Nr. 698 der Fall wäre. Schliesslich ist noch zu bemerken, dass die Parzelle Nr. 31 bereits teilweise der Arbeitszone Gartenbau zugewiesen ist. Da das Richtplangebiet S 1.3.2 auf Parzelle Nr. 698 raumplanerisch nicht überzeugt und sich alternative Lösungen aufdrängen, wird das Arbeitsgebiet S 1.3.2 von einer Festsetzung zu einer Vororientierung zurückgestuft.

Der Planungsauftrag 1.2 A KRP verlangt, dass die Gemeinden im Rahmen ihrer Ortsplanung (kommunaler Richtplan, Zonenplan, Baureglement) aufzeigen, wie die in Kapitel 2.2 KRP aufgeführten Mindestdichten längerfristig erreicht werden können.

Um die geforderten Mindestdichten zu erreichen, haben die Gemeinden in ihren Richtplänen auch sogenannte Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen und deren spezifische Eigenschaften auszuweisen. Sie haben zudem die Mobilisierung dieser Gebiete zu fördern, indem sie geeignete Massnahmen zur besseren Nutzung prüfen (Planungsauftrag 1.3 B). Gemäss dem KRP ist die Gemeinde Uttwil vollumfänglich dem Dichtetyp

«Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden» zugeteilt. In diesem Dichtetyp ist für den Zonenplanhorizont 2033 und den Richtplanhorizont 2040 eine minimale Raumnutzerdichte von 47 RN/ha in den WMZ zu erreichen. Mit 42 RN/ha im Jahr 2018 erreichte die Gemeinde Uttwil die geforderte Minstdichte noch nicht. Daher wurden im Kommunalen Richtplan verschiedene Entwicklungsgebiete (S. 2.2) bezeichnet. Diese sollen bis ins Jahr 2030 ihren Beitrag dazu leisten, um eine RN-Dichte von 47 RN/ha zu erreichen (S. 44 Planungsbericht). Zwecks Mobilisierung dieser Flächen plant die Gemeinde eine aktive Bodenpolitik zu betreiben. Dabei soll proaktiv auf die betroffenen Grundeigentümer zugegangen werden. Zudem prüft die Gemeinde, auch Boden zu übernehmen. Um eine bodensparende und dichte Bebauung der Entwicklungsgebiete sicherzustellen, werden die Entwicklungsgebiete im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Insgesamt erscheinen die Massnahmen geeignet und zweckmässig, um die innenliegenden Reserven der Bauzone zu mobilisieren und besser zu nutzen. Damit entspricht die Planung dem Planungsauftrag 1.3 B. Zudem ist davon auszugehen, dass längerfristig die gemäss Festsetzung 1.2 A geforderten Minstdichten erreicht werden können.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird bedauert, dass die Entwicklungsgebiete S 2.21-2.2.3 überbaut werden sollen. Als Freiflächen haben diese Gebiete für das Ortsbild von Uttwil eine grosse Bedeutung. Einer Entwicklung dieser Gebiete kann dennoch zugestimmt werden, sofern eine ortsbaulich sensible Bebauung gewährleistet werden kann. Diesbezüglich ist zu begrüessen, dass die betroffenen Gebiete im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden. Zusätzlich ist es aber angezeigt, für diese Gebiete qualifizierte Varianzverfahren durchzuführen.

Weiter wird der Gemeinde Uttwil empfohlen, über den gesamten Planungs- und Ausführungsprozess ein Fachgremium (SIA-Gestaltungsbeirat) und die kantonalen Fachstellen beizuziehen. Unter dieser Voraussetzung können die Entwicklungsgebiete S 2.2.1-2.2.3 genehmigt werden.

Verkehr

Entsprechend dem Planungsauftrag 3.4 B hat die Gemeinde im revidierten Richtplan Verkehr das kommunale Fusswegnetz ausgewiesen. Zusätzlich wird das übergeordnete Fahrradnetz dargestellt. Dabei ist insbesondere geplant, im Rahmen von Strassensanierungsprojekten die Schwachstellen des Langsamverkehrs zu erheben und zu beheben (Massnahmen V 3). Gemäss Richtplantext (V 3.5) sind verschiedene Massnahmen geplant, um das bestehende Fusswegnetz zu verbessern und zu ergänzen.

Damit kann zumindest teilweise dem Planungsauftrag 3.4 A entsprochen werden, wonach Wohngebiete, Arbeitsplatzgebiete, Schulen und Kindergärten, ÖV-Haltestellen, zentrale öffentliche und private Einrichtungen sowie Einkaufsläden durch attraktive, sichere, zusammenhängende und hindernisfreie Fusswegnetze erschlossen werden sollen.

2. Zonenplan

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Nutzungszonen und deren Abgrenzungen sind mehrheitlich sachgerecht auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt. Die in der Zonenplanänderungstabelle aufgeführten Änderungen betreffen grossmehrheitlich Umzonungen.

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Mit der Ortsplanungsrevision werden die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) insgesamt um rund 8'600 m² vergrössert. Der grösste Teil ist dabei auf Umzonungen von anderen Bauzonen in WMZ zurückzuführen, welche als strategisch zweckmässig gelegene, weitgehend überbaute Bauzonen klassiert werden können (Festsetzung 1.4 A). Durch kleinere Ein- und Auszonungen von WMZ-Flächen vergrössert sich die Bauzone um insgesamt 134 m². Die Summe der Einzonungsflächen beträgt total 416 m². Die WMZ-Auszonungen umfassen 282 m² (Nr. 7 und 32) und sollen die Einzonungen teilweise kompensieren. Die Differenz von 134 m² soll dem WMZ-Kontingent für Arrondierungsflächen belastet werden. Im Planungsbericht wird dieses Vorgehen auf S. 29 kurz erläutert, ohne näher zu begründen, inwiefern die Voraussetzungen zum Bezug von WMZ-Kontingentsflächen vorliegend erfüllt sind. Einzonungen für den Bezug von Flächen aus dem WMZ-Kontingent betreffend Arrondierungen (Festsetzungen 1.1 B Bst. f und 1.4 B) ist nur möglich für: a) rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen, b) bestehende Zonenrandstrassen und deren nachweislich notwendigen Ausbau, c) Baulücken, in der Regel bis maximal 1000 m², die mehrheitlich an die Bauzone angrenzen. Von den geplanten Einzonungen (Änderungen Nrn. 6, 22, 42) erfüllen lediglich die Zonenplanänderungen Nrn. 6 und 42 die Voraussetzungen für einen Kontingentsbezug. Bei diesen Einzonungen geht es darum, die Bauzonengrenze mit den Grundstücksgrenzen in Übereinstimmung zu bringen. An besagter Stelle macht diese Massnahme aus raumplanerischer Sicht Sinn. Die Gemeinde Uttwil erteilte in den Jahren 1984 /1991 auf den fraglichen Parzellen Baubewilligungen. Dabei ging die Gemeinde fälschlicherweise davon aus, dass die betroffenen Flächen vollständig in der Bauzone liegen. Man kann dies durchaus als Grundlagenirrtum bezeichnen. Es ist davon auszugehen, dass die Baubewilligungen nicht böswillig oder missbräuchlich erfolgten. Ferner wird die geplante Einzonung von 294 m² mit einer Auszonung von 259 m² (Änderung Nr. 7) nahezu ausgeglichen. Auch die Auszonung ist raumplanerisch nachvollziehbar und sinnvoll, zumal sich die von der Auszonung betroffene Fläche gar nicht sachgerecht überbauen lässt. Unter diesen Umständen können die Zonenplanänderungen Nrn. 6 und 42 als auch die Auszonung Nr. 7 genehmigt werden.

Bei der Zonenplanänderung Nr. 22 auf Parzelle Nr. 126 ist der Fall anders gelagert. Zwar soll auch hier die Bauzonengrenze mit der Grundstücksgrenze in Übereinstimmung gebracht werden, ein öffentliches Interesse daran ist jedoch nicht zu erkennen.

Allein die Tatsache, dass ein Teil der privaten Gebäudezufahrt über die Landwirtschaftszone führt, rechtfertigt für sich keine Ausdehnung der Bauzone. Zudem kann entgegen den Aussagen im Planungsbericht nicht von einer "flächengleichen Zonenumlagerung" gesprochen werden. Der geplanten Einzonung (Änderung Nr. 22) von 122 m² steht lediglich eine Auszonung von 23 m² gegenüber. Die verbleibende Differenz von rund 100 m² ist zu gross, um von einer hinreichenden Kompensation zu sprechen. Daher wird die Zonenplanänderung Nr. 22 auf Parzelle Nr. 126 nicht genehmigt. Die Gemeinde Uttwil wird angewiesen, die betroffene Fläche wieder einer geeigneten Nichtbauzone zuzuweisen.

Arbeitszone Gartenbau

Im Jahr 2008 wurde für den Gartenbaubetrieb Schefer auf den Parzellen Nrn. 859 und 31 im Gebiet Bueche eine Gartenbauzone ausgeschieden (DBU-Entscheid Nr. 79 vom 19. September 2008). Gleichzeitig wurde zwischen der Gartenbauzone und dem Unterbach eine Freihaltezone eingeschoben. Damit wollte die Gemeinde Uttwil erreichen, dass dieser Zwischenbereich nicht überbaut wird. Nun hat die Gemeinde Uttwil beschlossen, die Breite der Freihaltezone auf den gesetzlichen Abstand zum Ufergehölz von 15.00 m zu reduzieren und die Gartenbauzone – welche neu Arbeitszone Gartenbau AGb heisst – um die entsprechende Fläche zu vergrössern. Damit soll ermöglicht werden, dass sich der bestehende Gartenbaubetrieb weiterentwickeln und vergrössern kann. Nicht nachvollziehbar ist indes, weshalb diese Vergrösserung nicht in Richtung Osten auf die Parzelle Nr. 31 geplant ist. So befindet sich diese Parzelle bereits in der Arbeitszone Gartenbau AGb. Obwohl diese Gartenbauzone einzig für den Gartenbaubetrieb Schefer geschaffen wurde, gehört diese Parzelle nun einer anderen Eigentümerschaft.

In der Vorprüfung wurde die Gemeinde Uttwil aufgefordert, die Erweiterung der Gartenbauzone (Änderung Nr. 1) besser zu begründen. Insbesondere wurde verlangt, die betrieblichen Bedürfnisse in einem Betriebskonzept darzulegen. Zudem wurde die Gemeinde aufgefordert, die Zonenplanänderung auf die rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen auf Parzelle Nr. 859 abzustimmen und auf der Fläche der restlichen Freihaltezone die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu verlangen. Aus dem Betriebskonzept (Situationsplan vom 20. November 2020) geht hervor, dass die von der Zonenplanänderung betroffene Fläche als Kompost- und Lagerfläche genutzt werden soll. Im Rahmen der Vorprüfung wurde festgestellt, dass der Gartenbaubetrieb teilweise auch die Freihaltezone nutzt. Gemäss Betriebskonzept plant der Gartenbaubetrieb die verbleibende Freihaltzone zu beleben (Vitalisierungsfläche). Zusätzlich sei geplant, entlang der Freihaltezone einen Zaun zu errichten. Damit werde gemäss S. 29 Planungsbericht verhindert, dass die Freihaltezone zonenwidrig genutzt werde resp. der rechtmässige Zustand hergestellt werden kann. Unter diesen Umständen kann der Erweiterung der Gartenbauzone zugestimmt werden.

Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen (LwbN)

Der rechtskräftige Zonenplan enthält verschiedene Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG. Im Prüfbericht vom 3. Dezember 2018 hat der Kanton die LwbN PF auf Parzelle Nr. 353 im Gebiet Thunwiese kritisiert. Diese LwbN-Zone genehmigte das Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid Nr. 133 vom 23. Dezember 2004. Planerische Grundlage für diese LwbN-Zone war ein Betriebskonzept vom 11. Juni 2003 sowie ein Vertrag vom 22. März 2004. Mit diesem Vertrag zwischen der Gemeinde Uttwil und dem Eigentümer der Parzelle Nr. 353 wurde vereinbart, dass die LwbN PF auf Parzelle Nr. 353 nach 10 Jahren entschädigungslos wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen werden kann, sofern die LwbN ungenutzt bleibt. Im Jahr 2014 wurde dieser Vertrag von der Gemeinde Uttwil um weitere 10 Jahre (bis 23. Dezember 2024) verlängert. Die fragliche Fläche wurde bis heute nicht bebaut.

Inzwischen liegen im Sinne von Art. 21 RPG erheblich geänderte (vor allem rechtliche) Verhältnisse vor, die es rechtfertigen, die LwbN-Zone im Gebiet Thunwiese grundsätzlich zu überprüfen. Insbesondere haben neuere Bundesgerichtsentscheide gezeigt, dass das sogenannte "Konzentrationsprinzip" - nicht nur bei Bauzonen - sondern auch für Speziallandwirtschaftszonen nach Art. 16a Abs. 3 RPG Anwendung findet. Zu nennen ist z.B. der Bundesgerichtsentscheid zur Berner Gemeinde Golaten (BGE 141 II 50) vom 4. Dezember 2014. Es wird verlangt, dass verschiedene Nutzungen – aber auch LwbN-Zonen – zusammengefasst werden müssen. Mit diesem Prinzip und somit mit dem Raumplanungsgesetz nicht vereinbar sind hingegen verstreute, das Kulturland zerschneidende oder Landschafts- und Naturwerte nicht respektierende Speziallandwirtschaftszonen. Eine zersiedelnde und somit beeinträchtigende Wirkung hat die LwbN-Zone im Gebiet Thunwiese. Daher wurde die Gemeinde Uttwil im Rahmen der Vorprüfung aufgefordert, auf diese Speziallandwirtschaftszone zu verzichten oder diese an den Bauzonenrand zu verlagern. Zusätzlich wurde verlangt, eine regionale Lösung zu prüfen.

In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass im Jahr 2012 (als Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative) das RPG teilweise revidiert wurde. Diese Revision hatte zum Ziel, insbesondere den Schutz der Landschaft respektive den Schutz der Fruchtfolgeflächen (FFF) zu verbessern. Dazu wurde Art. 3 Abst. 2 lit. a RPG mit einem Zusatz ergänzt, wonach der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben sollen. Mit einer Überbauung der LwbN-Zone würde die bestehende FFF um ca. 1.6 ha reduziert. Da die LwbN-Zone abgesetzt von bestehenden Bauzonen oder Hofgruppen liegt, wird die Zersiedelung der Landschaft verstärkt. Dass sich die LwbN-Zone in der Nähe eines bestehenden Betriebszentrums befindet, ändert an dieser Beurteilung nichts. Bei der bestehenden LwbN-Zone handelt es sich um eine sogenannte "isolierte Nutzungszone", welche dem erwähnten Konzentrationsprinzip zuwiderläuft. Dieses Konzentrationsprinzip sowie der verstärkte FFF-Schutz rechtfertigen es, die bestehende LwbN-Zone aufzuheben. Die

9/12

Nutzungsplanung ist von Gesetzes wegen alle 15 Jahre zu überprüfen und, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben, zu überarbeiten. Unter Abwägung sämtlicher Interessen kann die LwbN-Zone nicht mehr genehmigt werden. Da die LwbN PF offensichtlich dem Bundesrecht zuwiderläuft, besteht ein erhebliches öffentliches Interesse, diese aufzuheben.

Gemäss Bundesrechtsprechung kann vom erwähnten Konzentrationsprinzip nur abgewichen werden, wenn besondere Umstände vorliegen. Ein besonderer Umstand könnte bei einer LwbN-Zone im Bereich Tierhaltung die Gefahr einer Tierseuche sein. Bei einer LwbN-Zone für den Pflanzenbau besteht indes eine solche Gefahr nicht.

Weiter dürfen LwbN-Zonen nicht auf Vorrat - sondern nur auf der Grundlage eines Betriebskonzepts - ausgeschrieben werden. Ein aktualisiertes Betriebskonzept wurde vom Kanton mit Schreiben vom 15. Juni 2020 eingefordert. Mit E-Mail vom 29. September 2020 wurde dem Amt für Raumentwicklung mitgeteilt, dass das Betriebskonzept vom 11. Juni 2003 nach wie vor Gültigkeit hat. Gemäss diesem Betriebskonzept ist folgende Etappierung vorgesehen:

- Die Bauetappe I umfasst die bestehenden Folientunnel auf einer Fläche von 4100 m². Auf dieser Fläche werden Tomaten und Pepinos produziert.
- Mit der Bauetappe II soll die bestehende Anlage für die Pepino-Produktion um 1500 m² nach Osten erweitert werden.
- Noch weiter östlich ist die Bauetappe III geplant. Auf dieser Fläche soll ein Gewächshaus auf einer Fläche von 7'200 m² für die Produktion von Tomaten, Gurken, Salat und Nüssli etc. errichtet werden.

Obwohl gemäss den Bauetappen I-III eine Produktion von Kulturen in geschütztem Anbau (Gewächshäuser, Folientunnel) geplant ist, werden diese Flächen nicht in die LwbN-Zone miteinbezogen. Aus planerischer Sicht ist dies nicht nachvollziehbar. Auch ist das Betriebskonzept in dieser Form nicht umsetzbar. Die zur Genehmigung eingereichte LwbN-Zone schliesst einzig die Bauetappe IV mit ein, wo der Bau eines Glashauses für die Produktion von Feingemüse geplant ist. Somit erweist sich die LwbN-Zone auf Parzelle Nr. 353 nicht als bedarfsgerecht.

Zusammenfassend verletzt die isolierte LwbN-Zone auf Parzelle Nr. 353, Thunwiese, übergeordnetes Recht. Sie kann daher nicht genehmigt werden. Aus den gleichen Gründen ist die im Richtplan vorgesehene Erweiterung dieses Gebiets (Festsetzung L 1.1.1) nicht nachvollziehbar. Daher wird auch das entsprechende Landwirtschaftsgebiet mit besonderer Nutzung (Richtplan-Festlegung L 1.1.1) nicht genehmigt.

10/12

Verkehrsflächen

Im eingereichten Zonenplan wird im Vergleich zu den Unterlagen gemäss Vorprüfung zwischen Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen unterschieden und in der Legende unter "Informationsinhalt" aufgelistet. Die generelle Prüfung zeigt, dass die erfolgten Zuweisungen der Verkehrsflächen zweckmässig und nachvollziehbar sind.

Mehrwertabgabe

Gemäss S. 43 des Planungsberichts sind folgende Ein- und Umzonungen von einer Mehrwertabgabepflicht nach § 63 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) betroffen:

Anderungsnummer	Parzellen Nr.	Zone alt	Zone neu	Fläche
6	640	Landwirtschaftszone	Wohn- und Arbeitszone WA3	200 m ²
8 / 9	14	Verkehrsfläche	Wohn- und Arbeitszone WA3	4'244 m ²
15	42	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Wohn- und Arbeitszone WA3	258 m ²
16	61	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Wohn- und Arbeitszone WA3	154 m ²
22	126	Landwirtschaftszone	Dorfzone	122 m ²
27	42	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBa	Wohn- und Arbeitszone WA3	787 m ²
28	577, 609	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBa	Wohn- und Arbeitszone WA3	2'399 m ²
29	64	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBa	Dorfzone	973 m ²
42	606	Landwirtschaftszone	Wohnzone W3	94 m ²

Ob diese Zonenplanänderung tatsächlich mehrwertabgabepflichtig sind, wurde von kantonalen Seite nicht geprüft. Die Gemeinde Uttwil wird eingeladen, die eingereichte Tabelle mit der Inkraftsetzung des Zonenplans zu bereinigen. Gleichzeitig sind sämtliche mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen innert 14 Tagen der kantonalen Steuerverwaltung zu melden. Dazu ist das offizielle Meldeformular Mehrwertabgabe zu verwenden.

11/12

3. Baureglement

Das rechtskräftige Baureglement (genehmigt mit DBU-Entscheidung Nr. 133 vom 23. Dezember 2004) wird gesamthaft revidiert. Dabei wird das Baureglement an die neue Planungs- und Baugesetzgebung und die Vorgaben gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Das revidierte Baureglement enthält, abgestimmt auf die einzelnen Nutzungszonen, die im Sinne von § 18 PBG erforderlichen Regelungen. Das Baureglement (BauR) wird mit Ausnahme von Art. 51 Abs. 2 genehmigt.

Art. 51 Abs. 2 BauR regelt, dass *"Das Baureglement und der Zonenplan vom 23.12.2004 bis zur Anpassung der Sondernutzungspläne, längstens aber bis zum Ablauf der Frist gemäss § 122 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 1. Januar 2013 anwendbar bleiben."* Die Bestimmung von Art. 51 Abs. 2 BauR ist sprachlich missglückt und macht deshalb keinen Sinn. In dieser Form kann sie nicht genehmigt werden. Das bisherige Recht soll ja nur für entsprechende Sondernutzungspläne weiterhin gelten und nicht - wie es die Bestimmung jetzt vorsieht - integral.

Auf den 1. Juli 2020 hat der Kanton Thurgau § 35 Abs. 1 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV; RB 700.1) aufgehoben. Im Anhang des Baureglements wird diese Bestimmung jedoch noch aufgeführt. Es wird empfohlen, den Hinweis im Anhang betreffend § 35 Abs. 1 im Sinne einer redaktionellen Anpassung aus dem Anhang zu streichen.

4. ÖREB-Kataster

Auf S. 23 des Planungsberichts ist eine Zuweisung der kommunalen Bauzonen zum kantonalen Zonenkatalog enthalten. Bei einer Durchsicht hat das Amt für Raumentwicklung festgestellt, dass die kommunale Arbeitszone Gartenbau (AGb) und die Spezialbauzone Nutzpflanzenproduktion (Np) der "Speziellen Arbeitszone (Nr. 1203)" zugewiesen werden. Bisher waren beiden Zonen im OEREBK der kantonalen "Zone für Spezialkulturen" (Nr. 1205) zugeordnet. Aus kantonaler Sicht macht die Zuweisung zur Zone für Spezialkulturen" mehr Sinn. Mit E-Mail vom 07. Oktober 2020 teilt das zuständige Planungsbüro diese Auffassung. Daher wird die Gemeinde Uttwil beauftragt, mit der Datenlieferung für den ÖREB-Kataster die erwähnten Nutzungszonen der kantonalen "Zone für Spezialkulturen" (Nr. 1205) zuzuweisen.

Schlussbemerkung

Die generelle Prüfung ergibt, dass die revidierte Ortsplanung Uttwil abgesehen von einzelnen Ausnahmen, Vorbehalten und Hinweisen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG erfüllt und genehmigt werden kann.

12/12

Die Gemeinde wird gebeten, die Änderungstabelle zum Zonenplan aufgrund der im Dispositiv und in den Erwägungen genannten Anpassungen zu korrigieren und dem Amt für Raumentwicklung in überarbeiteter Fassung zuzustellen.



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen ab Publikation im Amtsblatt 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. DEZ. 2020**