

Frauenfeld, 14. Juli 2022

Entscheid Nr. 31

BOA/PG Nr. 2021.09-008

Politische Gemeinde Hefenhofen

- Revision Ortsplanung

- Änderung Schutzplan (Änderung 2021)

1. Die vom Gemeinderat Hefenhofen am 29. September 2020, am 26. Januar 2021 und 16. Februar 2021 beschlossenen Richtpläne Siedlung / Natur und Landschaft sowie Verkehr werden genehmigt.
2. Der von der Gemeindeversammlung Hefenhofen am 24. August 2020 beschlossene Zonenplan wird mit folgenden Hinweisen, Ausnahmen und Aufträgen genehmigt:
 - a) Die Genehmigung der Weilerzonen steht unter dem Vorbehalt, dass die vom Bundesrat angeordnete Ergänzung des Kapitels 1.9 des Kantonalen Richtplanes (Kleinsiedlungen) und die damit zusammenhängende Überprüfung der Kleinsiedlungen nicht zu einem Revisionsbedarf führt. Deshalb werden bei den Kleinsiedlungen Tohueb (Weilerzone), Chatzerüti (Dorfzone, Wohnzone), Chressibuech (Dorfzone) und Sonnenberg (Dorfzone, Wohnzone) Hinweisvermerke angebracht.
 - b) Die Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau LwbN Pf auf Parzelle Nr. 150 wird nicht genehmigt. Die Gemeinde Hefenhofen wird angewiesen, die betroffene Fläche der Landwirtschafts-, allenfalls Landschaftsschutzzone zuzuweisen.
 - c) Die Gemeinde wird eingeladen, innert 14 Tagen ab Inkraftsetzung des Zonenplans sämtliche mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen der kantonalen Steuerverwaltung zu melden. Dazu ist das offizielle Meldeformular Mehrwertabgabe zu verwenden.
3. Das von der Gemeindeversammlung Hefenhofen am 30. August 2021 beschlossene Baureglement wird mit Ausnahme von Art. 3 Abs. 2 genehmigt.
4. Die vom Gemeinderat Hefenhofen am 29. September 2020 beschlossene Schutzplanänderung (Änderung 2021) wird genehmigt.

5. Mitteilung an:

- Gemeinderat Hefenhofen, Postfach, 9325 Hefenhofen, unter Beilage von drei Dossiers zur Revision der Ortsplanung und zur Schutzplanänderung, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
- Schweizerische Bundesbahnen SBB AG, Immobilien – Immobilienrechte, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich
- Grundbuchamt Arbon, Walhallastrasse 2, Postfach, 9320 Arbon
- Steuerverwaltung, Schlossmühlestrasse 15, 8510 Frauenfeld, unter Beilage einer Liste Mehrwertabgabe Ortsplanungsrevision Hefenhofen
- 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
- Eidgenössischer Schiessoffizier
- Jagd- und Fischereiverwaltung
- Forstamt
- Hochbauamt
- Landwirtschaftsamt
- Tiefbauamt
- Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zur Revision der Ortsplanung und zur Schutzplanänderung, je mit Vermerken analog Gemeinde-exemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 13. September 2021 ersucht die Politische Gemeinde Hefenhofen um Genehmigung der revidierten Ortsplanung und einer Schutzplanänderung (Änderungen 2021). Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Gegen die Revision der Ortsplanung wurde ein Rekurs eingereicht. Über diesen Rekurs befindet das Departement für Bau und Umwelt in einem separaten Entscheid. Dieser ist inhaltlich und zeitlich mit dem Entscheid über die Plangenehmigung koordiniert. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 31. März 2020 vorgeprüft.

Vorbemerkungen

Die rechtskräftigen kommunalen Planungen sowie der Schutzplan Natur- und Kulturobjekte der Politischen Gemeinde Hefenhofen stammen aus dem Jahr 2008 (genehmigt mit DBU Entscheid Nr. 14 vom 25. Februar 2008). Seither erfolgten zwei Zonenplanänderungen und eine Ergänzung des Schutzplans Natur- und Kulturobjekte. 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 Genehmigungsverfahren 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.

1. Kommunalen Richtplan

Die Gemeinden treffen diejenigen raumplanerischen Vorkehrungen, welche für die Entwicklung ihres Gebietes, die Erfüllung ihrer Aufgaben und die Wahrung ihrer Interessen erforderlich sind (§ 8 Abs. 1 PBG). Um entsprechende Vorkehrungen zu treffen, erlassen die Gemeinden einen Rahmennutzungsplan, bestehend aus Zonenplan und Baureglement, sowie einen kommunalen Richtplan. Nach § 14 Abs. 1 PBG koordinieren die Richtpläne der Gemeinden abgestimmt auf die übergeordneten Richtpläne deren raumwirksame Tätigkeiten und zeigen die künftige Entwicklung des Gemeindegebietes auf. Richtpläne sind behördenverbindlich und bilden die Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen (§ 15 PBG).

Den rechtskräftigen Richtplan genehmigte das DBU mit Entscheid Nr. 14 vom 25. Februar 2008. Mit der Revision der Ortsplanung wird dieser nun vollständig ersetzt. Der neue Richtplan setzt sich aus zwei Plankarten und –texten zusammen. Er ist in die Teilbereiche Siedlung, Natur und Landschaft sowie Verkehr unterteilt. Aus kantonaler Sicht ist dieser Aufbau nachvollziehbar. Bestandteil des Richtplans ist auch das Erschliessungsprogramm (Massnahme V 2.04). Da dieses lediglich eine kommunale Bedeutung hat, bedarf es keiner Genehmigung.

a) Siedlung

Eine wichtige Aufgabe der Raumplanung ist die sachgerechte Dimensionierung des Siedlungsgebiets. Diese Aufgabe gründet auf dem zentralen Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens. Die Grösse des Siedlungsgebiets ergibt sich in Abhängigkeit der funktionalen Handlungsräume (Raumtypen) gemäss KRP, der bestehenden Nutzerdichte (Beschäftigte und Wohnbevölkerung) und dem vorgesehenen zukünftigen Wachstum innerhalb des Richtplanhorizonts. Die Gemeinde Hefenhofen ist grösstenteils dem Raumtyp „Kulturlandschaft“ und zum kleineren Teil dem Raumtyp "Urbaner Raum" zugeordnet. Da die rechtskräftig ausgeschiedenen WMZ-Richtplangebiete unter Einbezug der vorhandenen Bauzonengrösse im Hinblick auf die erwartete künftige Anzahl Raumnutzer in den genannten Raumtypen und dem massgebenden Zeitraum von rund 25 Jahren überdimensioniert sind, müssen diese gemäss Vorgabe des KRP um 2.3 ha auf 1.7 ha reduziert werden (Anhang A 1 KRP). Mit der Revision der Ortsplanung reduziert die Gemeinde Hefenhofen ihre WMZ-Richtplangebiete auf 1.65 ha (Planungsbericht S. 17). Somit ist die Vorgabe des KRP hinsichtlich Dimensionierung der Richtplangebiete erfüllt.

Mindestdichten

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 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 Hefenhofen grösstenteils dem Raumtyp „Kulturlandschaft“ und dem gleichnamigen Dichtetyp zugeteilt. Im Dichtetyp „Kulturlandschaft“ ist für den Zonenplanhorizont 2030 und den Richtplanhorizont 2040 in den WMZ eine minimale Raumnutzerdichte von 32 RN/ha zu erreichen. Die Gemeinde Hefenhofen verfügte im Jahr 2018 über eine Raumnutzerdichte von 34 RN/ha in der Kulturlandschaft und lag damit über der im KRP geforderten Mindestdichte. Im Weiteren liegt ein kleiner Teil der Gemeinde im Dichtetyp "Urbaner Raum: Übrige Gemeinden". In diesem Dichtetyp ist eine minimale Raumnutzerdichte von 63 RN/ha zu erreichen. Im Jahr 2018 verfügte die Gemeinde Hefenhofen in diesem Dichtetyp über eine Raumnutzerdichte von 43 RN/ha und lag damit deutlich unter der im KRP geforderten Mindestdichte. Vorliegend ist aber davon auszugehen, dass mit den nun gewählten planerischen Massnahmen (siehe folgendes Kapitel) die gemäss Festsetzung 1.2 A geforderten Mindestdichten erreicht werden können.

Verdichtungs- und Entwicklungsgebiete

Zur Erfüllung des Planungsauftrags 1.2 A und 1.3 B des KRP hat die Gemeinde Hefenhofen im kommunalen Richtplan verschiedene Verdichtungs- und Entwicklungsgebiete

(Massnahme S 0.01) bezeichnet. Diese befinden sich in Hefenhofen, Sonnenberg und Stritholz. Von kantonaler Bedeutung ist das Verdichtungs- und Entwicklungsgebiet "Stritholz". Gemäss KRP liegt dieses Gebiet im "Urbanen Raum". Somit ist zu begrüssen, dass gemäss Richtplanktext (S 0.01) für dieses Gebiet eine Überbauung mit hoher baulicher Dichte angestrebt wird. Die weiteren Gebiete in Sonnenberg und Hefenhofen befinden sich in der Kulturlandschaft. Die bezeichneten Verdichtungs- und Entwicklungsgebiete sind zweckmässig und nachvollziehbar. Somit können die Planungsaufträge 1.2 A und 1.3 B als erfüllt betrachtet werden.

Schliesslich ist noch anzumerken, dass Planungsauftrag 1.3 B nebst der Ausweisung von inneren Entwicklungsgebieten verlangt, sogenannten Massnahmen zur Mobilisierung und besseren Nutzung der inneren Entwicklungspotentiale zu prüfen. Im Prüfbericht (S.8) vom 31. März 2022 wies das Amt für Raumentwicklung darauf hin, dass in der Gemeinde in verschiedenen Ortsteilen zahlreiche unbebaute Nutzungsreserven bestehen. Der Gemeinde Hefenhofen wurde empfohlen, für diese Reserven geeignete Mobilisierungsmassnahmen (z.B. Landumlegungen, Verträge) oder Flächenverlagerungen zu prüfen. Aus kantonaler Sicht ist zu begrüssen, dass mit verschiedenen betroffenen Eigentümern Gespräche geführt wurden. Jedoch wurden keine Massnahmen (z.B. mit Verträgen) getroffen, um die Verfügbarkeit des bestehenden Baulandes zu verbessern. Aus kantonaler Sicht wird dies bedauert. Demgegenüber ist zu begrüssen, dass auch die Gemeinde Hefenhofen einen Beitrag leisten will, um Bauland verfügbar zu machen. So plant die Gemeinde, ihr eigenes Bauland auf Parzelle Nr. 207, Hamisfeld, nach dem Abschluss der Ortsplanungsrevision zu veräussern. Ferner ist zu begrüssen, dass im Zonenplan sämtliche Verdichtungs- und Entwicklungsgebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden. Diese Überlagerungen erlauben es der Gemeinde Hefenhofen aktiv auf den Prozess zur Innenverdichtung Einfluss nehmen zu können. Positiv ist auch Art. 27 des Baureglements zu erwähnen. Diese Bestimmung schreibt vor, dass, sofern ein Bauvorhaben die erlaubte Nutzungsziffer um mehr als 30 % unterschreitet, im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen ist, wie auf dem Grundstück trotzdem die zulässige Nutzungsziffer vollständig ausgeschöpft werden kann. 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.

WMZ-Richtplangebiete

Gemäss Festsetzung 1.1 C KRP können die Gemeinden im Rahmen eines ordentlichen und in der Regel regional oder kommunal abgestimmten Verfahrens das Siedlungsgebiet, wie es in der kantonalen Richtplankarte festgesetzt ist, räumlich anders anordnen. Bedingung dabei ist, dass die Gesamtfläche des Siedlungsgebiets nicht vergrössert wird und durch die Verlagerung die Standortqualitäten des Siedlungsgebiets verbessert oder zumindest erhalten werden (insbesondere die Erschliessung mit dem ÖV). Zudem müssen raumplanerisch abgestimmte, bessere Lösungen erreicht und landschaftliche Anforderungen berücksichtigt werden (Planungsgrundsatz 2.3 A und Festsetzung

2.3 A). In der Regel darf keine grössere Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF) erfolgen. Mit der Revision des Richtplans werden bestehende WMZ-Richtplangebiete in Auenhofen (Änderungen Nrn. R1-2) und im Gebiet "Moos" (Änderung Nr. R3) aufgehoben. Stattdessen wird in Hatswil ein neues WMZ-Richtplangebiet (S 1.03) ausgeschrieben. Dieses befindet sich in der Nähe des Zentrums von Hatswil und ist mit dem Öffentlichen Verkehr (ÖV-Güteklasse D) erschlossen. Die Planänderung liegt im Planungsermessen der Gemeinde Hefenhofen und ist mit den Vorgaben gemäss Festsetzung 1.1 C vereinbar.

Richtplangebiete für Arbeitszonen

Im bisherigen Richtplan (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 14 vom 25. Februar 2008) bestand im Gebiet "Moos / Stoggerüti" ein WMZ-Richtplangebiet. Dieses wird nun durch ein Arbeitsgebiet (Gewerbe), S 1.02 ersetzt. Gegen dieses Richtplangebiet bestehen keine Vorbehalte. So liegt es im Urbanen Raum, wo gemäss Planungsgrundsatz 1.6 K Einzonungen im Zusammenhang mit der Neuansiedlung von Betrieben möglich sind. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass bei einer allfälligen künftigen Einzonung das Kontingent für die Erstellung von Arbeitszonen beansprucht würde (Festsetzung 1.1 B). Bei der Beanspruchung des kantonalen Kontingents gelten strenge Voraussetzungen. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass das Richtplangebiet für Arbeitszonen vollumfänglich im Bereich von FFF liegt und daher der Planungsgrundsatz 2.2 D bei einer künftigen Einzonung zu berücksichtigen ist.

b) Verkehr

Der Teilrichtplan „Verkehr“ sieht verschiedene Massnahmen für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) und den Langsamverkehr (LV) vor. Insbesondere unterteilt der Richtplan das bestehende Strassennetz in Hauptverkehrs-, Regionalverbindungs- und Lokalverbindungsstrassen ein. Diese werden mit den übrigen Gemeinde- und Erschliessungsstrassen (Massnahme V 5.01) sowie dem Fusswegnetz ergänzt. Indem das Fusswegnetz im Richtplan dargestellt wird, wird der Richtplan dem Planungsauftrag 3.4 B gerecht. Ferner verlangt der neue Richtplan, dass bei der Projektierung der BTS darauf geachtet werden soll, dass Wohngebiete vor Immissionen der BTS geschützt werden (Massnahme V 0.02). Auch sind Massnahmen vorgesehen, um die künftigen Verkehrsflüsse gewährleisten (Massnahme V 1.01) und die Sicherheit für den Langsamverkehr erhöhen zu können (Massnahmen V 1.02-03, 2.02, 2.03, 3.01). An dieser Stelle ist anzumerken, dass ein Teil der Massnahme V 1.03 "Signalisation und Pfortner Amriswilerstrasse" bereits umgesetzt wurde. Die Geschwindigkeitssignalisation in Auenhofen auf der Amriswilerstrasse wurde in der Zwischenzeit bereits auf 50 km/h umsignalisiert.

c) Ver- und Entsorgung

In der Vorprüfung wurde festgestellt, dass im Richtplan der Bereich "Ver- und Entsorgung" vollständig fehlte. Mit den Massnahmen S 5 (Wasserversorgung – Generelle Wasserversorgungsplanung GWP), S 6 (Abwasser - Genereller Entwässerungsplan

(GEP) und S 7 (Regionales Annahmezentrum Hefenhofen) wurde nun der Kommunale Richtplan entsprechend ergänzt. Aus kantonaler Sicht wird dies begrüsst. Auf den Erlass eines Energierichtplans oder Massnahmen zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energieträger hat die Gemeinde Hefenhofen verzichtet.

Da die Gemeinde Hefenhofen lediglich über 1'321 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2021) verfügt, ist gegen einen solchen Verzicht nichts einzuwenden. So müssen nur Gemeinden mit mehr als 2'000 Einwohnern einen kommunalen Energierichtplan erstellen (Planungsauftrag 4.2 A)

2. Zonenplan

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Nutzungszonen und deren Abgrenzungen sind mehrheitlich sachgerecht auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt. Die einzelnen Planänderungen sind im Kapitel 7 des Planungsberichtes beschrieben. Vorliegend sind zu diesen Planänderungen folgende Bemerkungen resp. Vorbehalte anzubringen:

a) Bauzonen

Dimensionierung und Auslastung

Zur Dimensionierung der Bauzonen enthält der KRP verschiedene Bestimmungen (vgl. Kapitel 1.1 und 1.5 KRP). Bedarf für zusätzliche WMZ-Zonen und entsprechende Ein- oder Umzonungen können gemäss Richtplankapitel „1.4 Ein- und Umzonungen“ dann geltend gemacht werden, wenn die Auslastung der bestehenden WMZ-Zonen einer Gemeinde grösser ist als 100 Prozent (Festsetzung 1.4 A Bst. a KRP). Die gemeindespezifische Auslastung vergleicht dabei die erwartete Raumnutzerzahl einer Gemeinde mit der vorhandenen Kapazität in den WMZ (15-Jahreshorizont). Die Gemeinde Hefenhofen verfügt derzeit in den WMZ und bezogen auf den Zonenplanhorizont 2033 über eine gemeindespezifische Auslastung von lediglich 83 Prozent. Sie kann daher keinen Bedarf für zusätzliche WMZ durch Ein- oder Umzonungen ausweisen. Im Gegenteil, die Gemeinde muss ihre WMZ-Bauzonen sogar reduzieren. Gemäss Festsetzung und Planungsauftrag 1.5 A ist in der Gemeinde Hefenhofen eine Reduktion um 0.8 ha (Anhang A1 des KRP) erforderlich. Gemäss S. 22 des Planungsberichts sieht die Gemeinde Hefenhofen dazu verschiedenen Zonenplanänderungen (Aus- und Umzonungen) vor. Der Reduktionsbedarf wird insbesondere mit den Änderungen Nrn. 42 (5'355 m²) und 44 (5'105 m²) erfüllt. Diese beiden Änderungen umfassen eine Fläche von über einer Hektare. Somit wird Planungsauftrag 1.5 A hinreichend umgesetzt.

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Mit der Revision des Zonenplans werden die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) um gesamthaft 9'393 m² reduziert. Im Wesentlichen wird damit der Reduktionsbedarf gemäss Planungsauftrag 1.5 A umgesetzt. An verschiedenen Orten wird die WMZ aber

auch erweitert. Zum Beispiel wird mit Änderung Nr. 14 eine bereits überbaute, nachträglich zonenfremd gewordene Fläche (1'233 m²) in die Bauzone miteinbezogen. Eine WMZ-Einzonung wird vorgenommen, um eine Betriebserweiterung (Änderung Nr. 29) zu ermöglichen. Die Anpassungen bezüglich WMZ sind planerisch nachvollziehbar.

Um die Siedlungsverdichtung nach innen zu fördern, wird das Gebiet Stritholz (Änderung Nr. 41) von der Wohn- und Gewerbezone WG 2-3 in die Wohn- und Arbeitszone WA 3 aufgezont. Gleichzeitig wird die betroffene Fläche mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Aus kantonaler Sicht ist zu begrüßen, dass mit einer Planung im Gebiet "Stritholz" ein wichtiger Beitrag geleistet werden kann, um die Raumnutzerdichte im Dichtetyp "Urbaner Raum: Übrige Gemeinden" deutlich zu erhöhen. Inwiefern diese im Detail erreicht werden kann, ist im Gestaltungsplanverfahren nachzuweisen. Ferner ist zu beachten, dass sich die Wohn- und Arbeitszone WA 3 im Übergangsbereich zur Bodensee-Thurtalstrasse (BTS) befindet. Die Realisierung der BTS sollte nicht von anderen Planungen erschwert werden. Insbesondere ist in der weiteren Planung darauf zu achten, dass im Norden bzw. in der ersten Gebäudereihe der WA 3 – Zone möglichst Arbeitsnutzungen (weniger Wohnnutzungen) angestrebt werden.

Arbeitszonen

Mit Entscheid Nr. 48 vom 6. Juli 2021 genehmigte das Departement für Bau und Umwelt den revidierten Zonenplan der Stadt Amriswil. Mit dieser Revision wurde im Gebiet "Schrofen" im Bereich des BTS-Trasses eine Fläche von rund 8'000 m² der Landwirtschaftszone zugewiesen. Ein Teil dieser Fläche (5'355 m²) wird in die Gemeinde Hefenhofen verlagert, um im Gebiet "Stritholz" eine neue Arbeitszone Gewerbe (Änderung Nr. 42) auszuscheiden. Aus kantonaler Sicht ist die Verlagerung nachvollziehbar und mit den KRP-Vorgaben vereinbar.

Änderungen Nrn. 44/45: Im Rahmen der Vorprüfung hat die Gemeinde Hefenhofen die Zonenplanänderung als Umzonung von der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG 3 in die Arbeitszone Industrie AI angegeben. Im Gegensatz dazu wird diese Zonenplanänderung neu einerseits als Auszonung (Nr. 44: WG 3 in Lw) und andererseits als Einzonung (Nr. 45: Lw in AI) auf Kosten des kantonalen Kontingents für Arbeitszonen (Betriebserweiterungen) erfasst. Gemäss Planungsbericht (S. 20) handelt sich um eine Erweiterung von in einem in der bestehenden Bauzone ansässigen Betrieb. Gemäss den eingereichten Unterlagen wurde die Betriebserweiterung ("Erweiterung Industriehalle mit Betriebsleiterwohnung") vom Gemeinderat am 15. Januar 2019 bewilligt. Die Umzonung sei nun doch noch notwendig, da aus Sicht der Gemeinde an dieser immisionsreichen Lage (Bahn, Kantonsstrasse, Industrie) keine zusätzlichen Wohnnutzungen angestrebt würden (Planungsbericht, S. 41). Daher kann der Umzonung zugestimmt werden.

Kleinsiedlungen

Die Gemeinde Hefenhofen verfügt über verschiedene Kleinsiedlungen. Mit dem Projektauftrag des Regierungsrates zur "Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" (RRB Nr. 162 vom 19. Februar 2019) hat der Regierungsrat den in der Genehmigung zur Teilrevision des kantonalen Richtplans 2017 (Entscheid des Bundesrates vom 4. Juli 2018) formulierten Bundesauftrag angenommen, die bestehenden Weiler/Kleinsiedlungen auf ihre Zugehörigkeit zu Landwirtschaftszonen, Zonen nach Art. 33 RPV oder Bauzonen nach Art. 15 RPG zu überprüfen und bei Bedarf einer sachgerechten Zone zuzuweisen. Im Zusammenhang mit dem Projektauftrag hat der Regierungsrat im Mai 2020 die Kleinsiedlungsverordnung (KSV) in Kraft gesetzt. Die Verordnung regelt im Sinne einer Übergangsbestimmung Zuständigkeit, Verfahren und anwendbares Recht bei Bauvorhaben in gewissen Kleinsiedlungen bis die Auflagen des Bundes in geltendes Recht überführt sind. In der KSV wird in der Gemeinde Hefenhofen namentlich die Kleinsiedlung Tohueb (Anhang 2) erwähnt. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind im Bereich der genannten Kleinsiedlung keine Änderungen vorgesehen. Neben der im Anhang A2 der KSV aufgeführten Kleinsiedlung Tohueb liegen zusätzlich die Kleinsiedlungen Brüschwil, Chatzerüti, Chressibuech und Sonnenberg auf dem Gemeindegebiet von Hefenhofen. Insgesamt verfügt Hefenhofen damit über fünf Kleinsiedlungen. Mit der Ortsplanungsrevision wurden im Bereich der Kleinsiedlungen Brüschwil, Chatzerüti, Chressibuech und Sonnenberg Änderungen vorgenommen.

Gemäss aktuellem Projektstand zur "Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" erfüllen die genannten Kleinsiedlungen die Anforderung an eine ordentliche Bauzone nach Art. 15 RPG. Diese Beurteilung entspricht jedoch einem "Projektzwischenstand". Das Bundesamt für Raumentwicklung hat sich dazu erst im Rahmen einer Vorprüfung geäußert. Es fehlt jedoch nach wie vor ein überarbeitetes, rechtskräftiges Kapitel Kleinsiedlungen im kantonalen Richtplan, aufgrund dessen die Gemeinden ihre Ortsplanungen hinsichtlich Kleinsiedlungen überprüfen und anpassen müssen.

Mit RRB Nr. 15 vom 11. Januar 2022 hat der Regierungsrat die Richtplanänderung "Kleinsiedlungen" erlassen und dem Grossen Rat zur Genehmigung unterbreitet (vgl. www.raumentwicklung.tg.ch). Gestützt auf diese Richtplanänderung erfüllen die Kleinsiedlungen Brüschwil, Chatzerüti, Chressibuech und Sonnenberg die Anforderung an eine ordentliche Bauzone nach Art. 15 RPG. Im rechtskräftigen Zonenplan sind aber einzig die Ortsteile Brüschwil und Sonnenberg einer ordentlichen Bauzone zugewiesen. Mit der Revision der Ortsplanung werden die Kleinsiedlungen Chatzerüti und Chressibuech (Änderungen Nrn. 27, 28 und 53) von der Weilerzone We in eine Dorfzone D resp. Wohnzone W2b umgezont. Diese Zuweisungen zu einer ordentlichen Bauzone nach Art. 15 RPG haben zur Folge, dass die Richtplanänderung "Kleinsiedlungen" (Planauftrag 1.9 A) bereits umgesetzt wird. Sie wird aber erst mit der Genehmigung durch den Grossen Rat rechtskräftig. Somit ist eine Genehmigung des vorliegenden Zo-

nenplans im Bereich der Kleinsiedlungen Tohueb, Chatzerüti, Chressibuech und Sonnenberg nur mit dem Vermerk möglich, dass die Nutzungszonen dieser Kleinsiedlungen zu einem späteren Zeitpunkt als Folge des erwähnten Überprüfungsauftrags allenfalls nochmals angepasst werden müssen. Bei diesen vier Kleinsiedlungen (Tohueb, Chatzerüti, Chressibuech und Sonnenberg) wird im Zonenplan ein Hinweisvermerk angebracht.

Mehrwertabgabe

Gestützt auf § 63 PBG wird eine Mehrwertabgabe fällig, wenn Land, das bisher ausserhalb der Bauzone lag, neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen wird (Neueinzonung) sowie für Land, das bisher in einer öffentlichen Zone lag, neu einer anderen Bauzone zugewiesen wird. Neu der Bauzone zugewiesen werden die Änderungsflächen Nrn. 13b, 14, 29 und 30. Ob diese Zonenplanänderungen effektiv mehrwertabgabepflichtig sind und ob weitere abgabepflichtige Flächen bestehen, wurde von kantонаler Seite nicht geprüft. Die Gemeinde Hefenhofen wird eingeladen, sämtliche mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen innert 14 Tagen der kantonalen Steuerverwaltung zu melden. Dazu ist das offizielle Meldeformular Mehrwertabgabe der Steuerverwaltung zu verwenden.

b) Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen

Neu werden mit der Revision die planerischen Voraussetzungen geschaffen, um in der Gemeinde Hefenhofen in zwei Gebieten bodenunabhängigen Pflanzenanbau betreiben zu können. Dazu hat die Gemeinde Hefenhofen im Ortsteil Hamisfeld auf Parzelle Nr. 411, Chriesbömwis und im Gebiet "Grund" auf Parzelle Nr. 150 Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen (LwbN Pf) ausgeschieden. Bei diesen Nutzungszonen handelt es sich um spezielle Landwirtschaftszonen nach Art. 16a Abs. 3 RPG. Soll eine LwbN-Zone ausgeschieden werden, hat diese bedarfsgerecht und abgestimmt auf ein konkretes Projekt zu erfolgen. Insbesondere sind dabei die Ziele und Grundsätze nach Art. 1 und 3 RPG zu beachten. Wichtige Leitlinien für die Zonenausscheidung bilden sodann der Grundsatz einer haushälterischen Bodennutzung und das Konzentrationsprinzip. Grundsätzlich können LwbN-Zonen somit nur ausgeschieden werden, sofern mehrere Bedürfnisse an einem Standort zusammengefasst werden. Gemäss KRP sind in den Gebieten mit Vorrang Landschaft und mit Vernetzungsfunktion LwbN-Zonen nur in Ausnahmefällen zugelassen. In der Regel ist für die Ausscheidung einer LwbN-Zone eine Standortevaluation durchzuführen. Darauf kann aufgrund einer konkreten Standortbeurteilung verzichtet werden, wenn am gewählten Standort offensichtlich keine Interessen entgegenstehen und sich auf Grund einschlägiger Ortskenntnisse keine anderen Standorte mit erheblichen Eignungsvorteilen aufdrängen. Dies könnte z.B. der Fall sein, wenn die in Aussicht genommenen Gebiete an Industrie- und Gewerbezone anschliessen oder gut in bestehende Gebäudegruppen integriert werden können. Wenn immer möglich, sollten LwbN-Zonen nicht dort ausgeschieden werden, wo ackerbaufähiges

11/18

Land (insbesondere FFF) beansprucht wird (siehe S. 5-6 des Leitgerüstes Interessenabwägung - Zonen nach Artikel 16a Absatz 3 RPG in Verbindung mit Artikel 38 RPV, ARE).

Mit der LwbN Pf-Zone im **Ortsteil Hamisfeld** auf Parzelle Nr. 411, Chriesbömwis, sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um witterungsgeschützt und bodenunabhängig Beeren (Erd-, Him- und Brombeeren) anbauen zu können. Wie aus dem eingereichten Betriebskonzept hervorgeht, sollen für die Beerenproduktion mehrere Folientunnels errichtet werden. Die Beeren werden auf (bodenunabhängiger) Substraterde produziert. Um die Fruchtfolgeflächen (FFF) zu erhalten, sollen die Tunnels mit Erdankern fixiert werden. Die betroffene Fläche befindet sich zwischen dem Betriebszentrum (Hamisfeld 1) und den Ökonomiebauten (Stall, Remise) auf Parzelle Nr. 411. Im Süden grenzt die LwbN Pf-Zone direkt an eine Arbeitszone an. Es werden ca. 1.9 ha Fruchtfolgeflächen beansprucht (vgl. S. 31 Planungsbericht). Aus kantonaler Sicht stehen dieser LwbN-Zone keine öffentlichen Interessen entgegen. Sie kann daher genehmigt werden.

Die zweite, neue LwbN Pf-Zone befindet sich im Gebiet "Grund" auf Parzelle Nr. 150. Sie umfasst ca. 3.8 ha und liegt zwischen mehreren Bauzonenflächen und der Aach. Im Nordwesten wird das Gebiet "Grund" durch die Kantonsstrasse (Romanshornestrasse) und im Westen durch die Grundholzstrasse begrenzt. Das Gebiet grenzt im Südosten unmittelbar an eine Arbeitszone Industrie AI an. In dieser Arbeitszone befindet sich auf Parzelle Nr. 434 die Abwasserreinigungsanlage (ARA). Aus betrieblicher Sicht ist nachvollziehbar, dass auf Parzelle Nr. 150 eine LwbN Pf-Zone ausgeschieden wird. So liegt diese Parzelle bezüglich Anbindung zum übergeordneten Strassenverkehrsnetz und mit der Nähe zur ARA optimal. So ist unter anderem geplant, auch die Abwärme der ARA zu nutzen.

Planerische Grundlage für die Zonenplanänderung bildet ein Betriebskonzept der BBZ Arenenberg vom 21. April 2021. Dieses Konzept sieht den Neubau von Glasgewächshäusern vor. In diesen Häusern mit einer Höhe von ca. 8.5 m soll auf einer Fläche von ca. 140 m x 190 m Fruchtgemüse produziert werden. Unmittelbar bei den Gewächshäusern ist eine Aufbereitungs-, Lager- und Logistikhalle sowie ein Bewässerungsbecken geplant. Die von der Zonenplanänderung betroffene Fruchtfolgefläche (FFF) ist ca. 3 ha gross (vgl. S. 31 Planungsbericht). Um die FFF nicht zu beeinträchtigen, sollen die Gewächshäuser in einem neuartigen Verfahren auf Schraubfundamenten erstellt werden. Laut S. 9 des Betriebskonzepts ermögliche dieses System, dass die Gewächshausfläche sehr schnell wieder rückgebaut und als FFF bewirtschaftet werden könne. Gleichzeitig ist aber geplant, mit einer Terrainveränderung von max. 20'000 m² einen grossen Eingriff in den Boden vorzunehmen. Um die Auswirkungen auf den Boden besser abschätzen und Rekultivierungsziele festlegen zu können, muss für das Gebiet "Grund" noch eine Bodenkartierung durchgeführt werden. Diese sogenannte Bodenkundliche

12/18

Bestandsaufnahme hat nach der FAL 24-Methodik zu erfolgen und ist mit dem Bauge such für die Terrainveränderung resp. die Gewächshäuser einzureichen.

Gemäss Gefahrenkarte besteht für die Parzelle Nr. 150 eine erhebliche Gefährdung (ro-
tes Gebiet). So ist die betroffene Fläche aufgrund ihrer Exposition in erheblichem
Masse von Hochwasser bedroht. Im Planungsbericht (S. 46) wird erwähnt, dass bei ei-
nem 300-jährigen Ereignis (HQ 300) eine Überflutung des bestehenden Dammes droht.
Diese Aussage ist missverständlich. So ist gemäss Gefahrenkarte davon auszugehen,
dass die Parzelle Nr. 150 bereits bei einem HQ100 (100-jähriges Hochwasser) überflu-
tet wird und – aufgrund der vorherrschenden Abflusstiefe und Fliessgeschwindigkeit –
von einer erheblichen Gefährdung auszugehen ist. Um das Hochwasserrisiko zu mini-
mieren, ist mit dem Gewächshausprojekt eine Terrainveränderung von max. 20'000 m³
geplant. Des Weiteren sollen die Gewächshäuser so erstellt werden, dass sie zwar ge-
flutet (nasse Vorsorge) werden können, aber keinen Schaden an den Bauten entstehen.
Die Verankerungen der Glasgewächshäuser sollen entsprechend tief erstellt werden.
Aus kantonaler Sicht sind die geprüften Massnahmen zwar zu begrüßen. Sie verfehlen
aber ihre Wirkung resp. setzen am falschen Punkt an. So hält § 39 Abs. 1 des Gesetzes
über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (WBSNG;
RB 721.1) fest, dass wo es der Schutz von Menschen, Tieren oder erheblichen Sach-
werten vor gravitativen Naturgefahren wie Hochwasser, Murgänge, Rutschungen, Stein-
schlag oder Felssturz erfordert, die Gefahrengebiete durch geeignete planerische und
bauliche Massnahmen zu sichern sind. Die Gemeinden sind gemäss § 40 Abs. 2
WBSNG insbesondere verpflichtet, die bestehenden Gefahren- und Schadenpotenziale
zu vermindern und die Schaffung neuer Gefahren- und Schadenpotenziale zu vermei-
den. Ergänzend dazu verlangt der KRP (Planungsgrundsatz 1.11 B), dass die gravitati-
ven Naturgefahren wie Hochwasser, Murgänge, Rutschungen, Steinschlag und Fels-
sturz in erster Linie durch raumplanerische Massnahmen, Unterhaltsmassnahmen so-
wie eine angepasste Nutzung minimiert oder eliminiert werden sollen.

Die geplante LwbN Pf-Zone auf Parzelle Nr. 150 befindet sich in unmittelbarer Nähe zur
Aach. Aufgrund der ausgewiesenen erheblichen Gefährdung durch Hochwasser kann
nicht ausgeschlossen werden, dass landwirtschaftliche Nebenprodukte sowie Pflanzen-
behandlungsmittel oder Dünger abgeschwemmt werden. Die Gefahr einer Gewässer-
verschmutzung kann nicht ausgeschlossen werden. Die Bestimmungen des Bundesge-
setzes über den Gewässerschutz sowie der Gewässerschutzverordnung sind zwingend
einzuhalten. In diesem Gebiet mit erheblicher Gefährdung (rotes Gebiet) muss bei ei-
nem Hochwasserereignis mit Überflutungstiefen von bis zu 3 Metern gerechnet werden.
Aufgrund der starken Hochwasserexposition (Rote Gefahrenzone) kann der Ausschei-
dung einer LwbN Pf-Zone am fraglichen Standort daher nicht zugestimmt werden. Fer-
ner scheint die geplante "nasse Vorsorge" nicht praktikabel. Insbesondere ist davon
auszugehen, dass neben der zu erwartenden Schäden an den Gewächshäusern und

landwirtschaftlichen Anlagen im Hochwasserfall auch eine Gefährdung der Gewässerqualität durch abgeschwemmte landwirtschaftliche Betriebsstoffe droht.

Zusammenfassend ist vorliegend von einer erheblichen Gefährdung auszugehen. Laut der Empfehlung "Raumplanung und Naturgefahren" (S. 6 und 24) vom 20. November 2006 (Herausgeber ARE, BAFU) sollten Gebiete mit erheblicher Gefährdung keiner Zone mit baulicher Nutzung zugewiesen werden. Insbesondere sollten keine Einzonungen oder Umzonungen vorgenommen, welche eine Nutzungsintensivierung ermöglichen. Entsprechende Planänderungen sind nur denkbar resp. prüfenswert, sofern es sich um Gebiete mit einer mittleren Gefährdung handelt. Mit den geplanten Gewächshäusern wird aber angestrebt, eine bestehende landwirtschaftliche Nutzung zu intensivieren resp. den Neubau von Gewächshäusern zu ermöglichen. Dies steht aber in Widerspruch zu § 40 Abs. 2 WBSNG und Ziffer 1.11 KRP, welcher die Gemeinden insbesondere verpflichtet, neue Gefahren- und Schadenpotenziale zu vermeiden. Zudem ist die Fläche nur beschränkt geeignet, um darauf Gewächshäuser erstellen zu können. So erfordert der geplante Neubau von Gewächshäusern, dass eine bestehende Geländemulde (teilweise) aufgefüllt wird und erheblich (Terrainveränderung max. 20'000 m³) in den Boden eingegriffen wird. Daher kann die LwbN-Zone auf Parzelle Nr. 150, Grund, nicht genehmigt werden. Strebt die Gemeinde Hefenhofen an, das Vorhaben auf Parzelle Nr. 150 dennoch weiterzuverfolgen, wird empfohlen, die Hochwassersicherheit bezüglich der Aach zu verbessern.

c) Landschaftsschutzzonen

Im Prüfbericht vom 31. März 2020 wurde kritisiert, dass die Abgrenzungen zwischen den Landwirtschafts- und Landschaftsschutzzonen nicht vollends nachvollziehbar seien. Daher wurde die Gemeinde Hefenhofen aufgefordert, die Landschaftsschutzzonen grundlegend zu überarbeiten. Trotz dieser Aufforderung beschloss die Gemeinde Hefenhofen, auf eine Überarbeitung zu verzichten. Aus kantonaler Sicht wird dies bedauert.

Die Abgrenzungen zwischen den Landwirtschafts- und Landschaftsschutzzonen liegen aber im Planungsermessen der Gemeinde. Daher können diese Nichtbauzonen dennoch genehmigt werden.

d) Weitere Themen

Bauen am Bauzonenrand

Im Prüfbericht vom 31. März 2022 wies das Amt für Raumentwicklung darauf hin, dass in der Gemeinde Hefenhofen an verschiedenen Orten Bauten und Anlagen über den Bauzonenrand hinausragen. Solche Bauten und Anlagen stehen im Widerspruch zum Grundsatz einer strikten Trennung von Bau- und Nichtbauzone. Wie mit dem Amt für Raumentwicklung an der Sitzung vom 17. August 2020 besprochen, ist sich die Gemeinde Hefenhofen dieser Tatsache bewusst. Sie wird sich dieser Sache im Nachgang

zur Ortsplanungsrevision annehmen. Insbesondere sollen die betroffenen Grundeigentümer zur Einreichung von Baugesuchen bzw. zum Rückbau aufgefordert werden. Die Gemeinde Hefenhofen wird eingeladen, das Amt für Raumentwicklung innert 6 Monaten über die eingeleiteten Schritte zu informieren.

Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Zonenplanänderungen (Einzonungen und neue LwbN Pf -Zonen) haben zur Folge, dass sich die Fruchtfolgeflächen um rund 2 Hektaren reduzieren. Im Planungsbericht (Kapitel 12.4.3) wird fälschlicherweise ausgeführt, dass mit den geplanten LwbN Pf – Zonen die FFF erhalten bleiben. Diese sind aus kantonaler Sicht nicht gesichert. Zumindest können Flächen, welche von der Landwirtschaftszone in die LwbN Pf-Zone umgezont werden, nicht mehr als kantonale FFF-Kontingentsfläche angerechnet werden. Diesbezüglich keine Rolle spielt, wie die geplanten Gewächshaus- und Folientunnelanlagen (Verankerungen) ausgeführt resp. verankert werden. Wie aus dem Erläuterungsbericht (S. 26-27) zum Sachplan FFF vom 08. Mai 2020 hervorgeht, ist derzeit nicht abschliessend geklärt, welche langfristigen Auswirkungen die Gewächshäuser resp. ganzjährigen Folientunnels auf den Boden haben.

Gemäss Art. 46 Abs. 1 lit. b der Raumplanungsverordnung (RPV) muss der Kanton dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) und dem Bundesamt für Landwirtschaft (BLW) Entscheide betreffend Genehmigung von Nutzungsplänen eröffnen, wenn in Folge einer Nutzungsplanänderung die FFF um mehr als drei Hektaren vermindert werden. Da die LwbN Pf-Zone auf Parzelle Nr. 150, Grund, nicht genehmigt werden kann, bleibt der FFF-Verlust unter drei Hektaren. Somit kann darauf verzichtet werden, den Genehmigungsentscheid den erwähnten Bundesämtern zu eröffnen.

Durch die LwbN Pf-Zone im Gebiet "Hamisfeld" werden die FFF um ca. 2 Hektaren reduziert. Trotz dieser erheblichen Reduktion wurde bei dieser LwbN-Zone auf eine Standortevaluation verzichtet. So grenzt diese Nutzungszone unmittelbar an eine Arbeitszone Gewerbe (AG) und kommt zwischen Ökonomiebauten und dem Bauzonenrand von Hamisfeld zu liegen. Sie fügt sich damit ziemlich gut in die bestehende Baustruktur ein. Der gewählte Standort ist betrieblich und raumplanerisch nachvollziehbar. Insbesondere drängt sich kein Alternativstandort auf, welcher aus kantonaler Sicht deutlich besser wäre. Auch wird die LwbN Pf-Zone so begrenzt resp. der Raum zwischen Bauzone und Ökonomiebauten so aufgefüllt, dass das Kulturland nicht zusätzlich zerschnitten wird. Entsprechend bleibt auf Parzelle Nr. 411 eine grössere zusammenhängende Fläche in der Landwirtschaftszone (Art. 16 RPG) erhalten. Auch kann damit eine optimale Nutzung nach Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV gewährleistet werden (vgl. S. 6 Arbeitshilfe in der raumplanerischen Interessenabwägung, ARE des Kantons Thurgau). Ferner ist die Beanspruchung von FFF mit dem Kantonalen Richtplan (KRP) vereinbar, wonach die Förderung (resp. Weiterentwicklung) bestehender Betriebe einem wichtigen kanto-

nenal Ziel entspricht (Planungsgrundsatz 1.6 A). So dient die LwbN Pf-Zone in Hamisfeld der Weiterentwicklung eines bestehenden Betriebs. Im Übrigen bleibt mit der neuen LwbN-Zone resp. Bauzonenfläche der kantonale FFF-Mindestumfang gewährleistet. Mithin kann einer FFF-Reduktion von rund 2 Hektaren zugestimmt werden.

Nebst der erwähnten Zuweisung zu einer LwbN Pf-Zone werden die FFF zusätzlich durch verschiedene Einzonungen reduziert. Dabei handelt es sich um Kleinstflächen von bis zu 323 m². Diese werden durch verschiedene Auszonungen vollständig kompensiert. So werden laut Planungsbericht (S. 29) die FFF durch die Ein- und Auszonungen voraussichtlich um ca. 134 m² zunehmen. Ob die Flächen, welche ausgezont werden, aber effektiv FFF-Qualität haben, ist nicht abschliessend gesichert. Da diese Flächen aber direkt an FFF angrenzen, kann zumindest mit hoher Wahrscheinlichkeit eine FFF-Qualität angenommen werden. Im Übrigen ist zu begrüßen, dass zur Schaffung von FFF ein Gebäude auf Parzelle Nr. 172 (Änderung Nr. 54) abgebrochen wurde.

Durch die Einzonungen Nrn. 13b, 29 und 30 auf FFF sollen Betriebsweiterungen ermöglicht werden. So ist in Auenhofen (Änderung Nr. 13b) eine Hallenerweiterung und in Brüschwil eine Abstellfläche für eine Landmaschinenwerkstatt vorgesehen. Nach Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV dürfen Fruchtfolgeflächen nur eingezont werden, wenn ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann; und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden. Die entsprechenden Nachweise sind im Planungsbericht (Kapitel 12.4) enthalten. Somit sind die FFF-Beanspruchungen mit den Vorgaben von Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV vereinbar.

Naturgefahren

Seit 2013 sind sämtliche Gemeinden im Kanton Thurgau im Besitz einer behördenverbindlichen Gefahrenkarte. Die Behörden haben also bei allen raumwirksamen Tätigkeiten die Gefahrenkarten zu berücksichtigen. Gemäss Planungsbericht setzt die Gemeinde Hefenhofen nun die Gefahrenkarte in der Nutzungsplanung um. Dazu werden die gefährdeten Flächen mit einer Gefahrenzone überlagert. Die Übernahme der Gefahrenkarte in den Zonenplan erfolgte ohne Anpassung an die bestehenden Parzellengrenzen. So erachtet die Gemeinde eine entsprechende Anpassung als wenig sinnvoll und unverhältnismässig. Soweit überprüfbar, sind die Gefahrenzonen vollständig und sachgerecht ausgeschieden.

Verkehrsflächen

Im Zonenplan wird zwischen Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen unterschieden. Sie sind in der Legende unter "Informationsinhalt" aufgelistet. Die generelle Prüfung zeigt, dass die erfolgte Zuweisung der Verkehrsflächen zweckmässig und nachvollziehbar ist. Nicht nachvollziehbar ist aber, dass die Strasse auf Parzelle Nr. 127, Stritholz, als Strassenfläche innerhalb der Bauzone bezeichnet wird. So handelt es

sich bei dieser Strasse um eine nicht befestigte Flurstrasse. So ist gemäss dem neuen Kommunalen Richtplan Verkehr (V 5.01) vorgesehen, diese Strasse aus dem Netz der Gemeindestrassen zu entlassen und ins Netz der Flur- und Waldstrassen zu überführen. Somit spielt keine Rolle, dass im bestehenden Quartierplan Stritholz (genehmigt mit RRB Nr. 1203 vom 21. November 1995) noch vorgesehen ist, die erwähnte Flurstrasse zu einer Gemeindestrasse auszubauen. So ist gemäss dem Kommunalen Richtplan zur Erschliessung der Parzellen Nrn. 120 und 499, Stritholz, vorgesehen, einen neuen Gestaltungsplan zu erarbeiten. Da die Flurstrasse inskünftig keine Erschliessungsfunktion für die Bauzone haben wird, ist sie im Zonenplan als Strassenfläche ausserhalb der Bauzonen zu bezeichnen. Wir bitten die Gemeinde, diese redaktionelle Anpassung vorzunehmen.

Genereller Entwässerungsplan

Die Ortplanungsrevision der Gemeinde Hefenhofen beinhaltet verschiedene Ein-, Aus- und Umzonungen. Es ist darauf hinzuweisen, dass durch diese Planänderungen die im Generellen Entwässerungsplan (GEP) festgeschriebenen Abflusskoeffizienten nicht verändert werden dürfen. Allfällige Auswirkungen der Ortsplanungsrevision auf die bestehenden Abwasseranlagen sowie die Auswirkungen auf die Massnahmenplanung des GEP sind im Rahmen der laufenden GEP-Überarbeitung zu beurteilen und entsprechend umzusetzen.

3. Baureglement (BauR)

Das neue Baureglement basiert gemäss Planungsbericht auf dem Musterbaureglement der Region Ober- und Mittelthurgau. Von diesem Musterbaureglement (MBR) weicht die Gemeinde Hefenhofen vereinzelt ab. Mit der vorliegenden Revision wird den Anforderungen von § 122 PBG entsprochen. Das Baureglement wurde an die Bestimmungen des PBG und der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Das revidierte Baureglement enthält, abgestimmt auf die einzelnen Nutzungszonen, die im Sinne von § 18 PBG erforderlichen Regelungen. Zu einzelnen Bestimmungen sind folgenden Bemerkungen oder Vorbehalte anzubringen:

Art. 3 Abs. 2: Diese Bestimmung kann nicht genehmigt werden. Sie widerspricht insbesondere Art. 28 Ziffer 16 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Hefenhofen (GO), wonach der Gemeinderat für die Erteilung der Baubewilligungen zuständig ist. Sollte die Gemeinde in Zukunft beabsichtigen, die Befugnisse des Gemeinderats an eine Kommission zu delegieren, wäre zunächst die Gemeindeordnung anzupassen sowie (ebenfalls via Gemeindeordnung) eine entsprechende Kommission zu schaffen (derzeit besteht gemäss GO lediglich die Rechnungsprüfungskommission). Es ist somit auch unklar, welcher Kommission der Gemeinderat seine Kompetenzen delegieren möchte. Art. 3 Abs. 2 BauR kann somit nicht genehmigt werden.

Art. 5: Im Prüfbericht vom 31. März 2020 wurden kritisiert, dass die bisherige Wohnzone W2 mit der Revision in die Wohnzone W2a und Wohnzone W2b aufgeteilt werde. Die Aufteilung hat zur Folge, dass in den Gebieten der Wohnzone W2a für die halbhofen und verdichtete Bauweise die Dichte- und Längenmasse reduziert werden. Auch wird die Art der Bebauung (Typologie) eingeschränkt, indem in der Wohnzone W2a einzig noch Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser zugelassen werden. Die Wohnzone W2a befindet sich im Dichtetyp "Kulturlandschaft". In diesem Dichtetyp wird die minimale Raumnutzerdichte von 32 RN/ha um 2 RN/ha übertroffen. Durch die nun geplante Einschränkung werden die Möglichkeiten für eine weitergehende Verdichtung nach Innen teilweise eingeschränkt, jedoch nicht verunmöglicht. Auch befindet sich die geplante Wohnzone W2a mehrheitlich im Ortsteil Auenhofen, wo eine geringe ÖV-Erschliessung (Güteklasse E) besteht. Abgestimmt auf diese ÖV-Erschliessung ist es vertretbar, dass eine reduzierte Entwicklung angestrebt wird. Mithin kann die Wohnzone W2a genehmigt werden.

Art. 7 Abs. 2 und Art. 8 Abs. 2: Es ist fraglich, ob eine eigentliche Verpflichtung zur vorgängigen Kontaktaufnahme / Absprache mit dem Gemeinderat eingeführt werden kann. Wenn die Bauherrschaft direkt ein Baugesuch einreicht und dessen Behandlung verlangt, wird die Gemeindebehörde das Baubewilligungsverfahren (ohne vorgängige Absprache / Beratung) durchzuführen haben. Unter diesem Vorbehalt können diese Bestimmungen dennoch genehmigt werden.

Art. 13 Abs. 4: Es könnte sich in der Praxis die Frage stellen, welches die "Fassadenhöhe" eines Folientunnels oder Gewächshauses ist. Dies wird eine Auslegungsfrage sein, die im Anwendungsfall zu klären ist. Die Bestimmung kann genehmigt werden.

Art. 28: Die Bemerkungen im Prüfbericht vom 31. März 2020 wurden nicht berücksichtigt. Es ist erneut darauf hinzuweisen, dass die Umschreibung "Estrich-, Keller-, Abstell- und Kehrtrräume" lediglich aufzählenden bzw. beispielhaften Charakter haben kann, da sich die Definition der Nebennutzflächen aus der Norm SN 504 416 (vgl. Kap. 6.3.15 der Erläuterungen zum PBG) ergibt. Dennoch kann die Bestimmung genehmigt werden.

Art. 32 Abs. 3 und Abs. 5: Trotz Bemerkungen im Prüfbericht vom 31. März 2020 wurden an diesen Bestimmungen keine Anpassungen vorgenommen. Sie können dennoch genehmigt werden.

Art. 37 Abs. 2: Diese Bestimmung ist sehr unbestimmt, kann aber genehmigt werden, da kein Verstoß gegen übergeordnetes Recht ersichtlich ist. Die Gemeinde wird hierzu eine Praxis zu bilden haben, um eine willkürfreie Auslegung und Anwendung der Bestimmung zu gewährleisten.

18/18

4. Schutzplanänderung

Das Departement für Bau und Umwelt genehmigte den rechtskräftigen Schutzplan Natur- und Kulturobjekte mit Entscheid Nr. 14 vom 25. Februar 2008. Nun hat die Gemeinde Hefenhofen die bestehenden, geschützten Naturobjekte überprüft. Die Gemeinde betrachtet diese Objekte nach wie vor als schützenswert. Beim Schutzobjekt "B1 Trauerweide" entschied der Gemeinderat Hefenhofen am 18. April 2017, eine Ersatzpflanzung in Form einer Linde zuzulassen. Diese Ersatzpflanzung wurde mit dem Amt für Raumentwicklung (Abteilung Natur und Landschaft) abgesprochen. Sie hat nun zur Folge, dass die Schutzvorschriften angepasst werden. Gleichzeitig hat die Gemeinde Hefenhofen beschlossen, neu die Linde beim Schulhaus Sonnenberg (Parzelle Nr. 285) zu schützen. Aus kantonaler Sicht ist diese Unterschutzstellung zu begrüßen. Die Schutzplanänderung 2021 ist mit dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 8. April 1992 (TG NHG; RB 450.1) vereinbar. Somit wird die Planänderung (Änderung 2021) genehmigt.

Schlussbemerkung

Die generelle Prüfung ergibt, dass die teilrevidierte Ortsplanung Hefenhofen sowie die Schutzplanänderung (Änderungen 2019) die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG erfüllen und somit genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef

Dr. Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Publikation im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert: 14. JULI 2022