

Frauenfeld, 15. September 2022

Entscheid Nr. 42

BOA/PG Nr. 2021.07-020

Politische Gemeinde Hüttwilen Revision Ortsplanung

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Hüttwilen am 21. Juli 2021 erlassene Richtplan (Richtplankarte 1:5'000 und Richtplantext) wird mit folgenden Ausnahmen und Hinweisvermerken genehmigt.
 - a) Die Richtplangebiete S1.1.5 und S1.1.4 werden nicht genehmigt.
 - b) Die Richtplangebiete S1.1.2 und S1.1.3 werden als Zwischenergebnis genehmigt. In der Richtplankarte werden die Richtplangebiete mit einem Hinweisvermerk versehen.
2. Der von der Gemeindeversammlung Hüttwilen am 13. Juni 2021 beschlossene Zonenplan wird mit folgendem Hinweisvermerk genehmigt.
 - a) Eine Genehmigung des vorliegenden Zonenplans im Bereich der Kleinsiedlungen Neumühle, Steimürli und Uerschhausen 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. Im Zonenplan wird daher bei den erwähnten Kleinsiedlungen ein Hinweisvermerk angebracht.
3. Die von der Gemeindeversammlung Hüttwilen am 13. Juni 2021 beschlossenen Baureglementsänderungen werden genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Hüttwilen, unter Beilage von drei Dossiers zur Revision der Ortsplanung, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs-, und Hinweisvermerken (chargé)
 - Grundbuchamt Frauenfeld, Langfeldstrasse 53a, 8510 Frauenfeld
 - Steuerverwaltung, Schlossmühlestrasse 15, 8510 Frauenfeld
 - Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9000 St.Gallen

- Amt für Archäologie
- Landwirtschaftsamt
- Amt für Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. öffentlicher Verkehr
- Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
- Forstamt
- Amt für Umwelt
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Amt für Raumentwicklung (3), unter Beilage von einem Dossier zur Revision der Ortsplanung, je mit Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 21. Juli 2021 ersucht die Gemeinde Hüttwilen um Genehmigung der revidierten Ortsplanung. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen die Ortsplanungsrevision wurde ein Rekurs erhoben. Das Departement für Bau und Umwelt ist auf den Rekurs nicht eingetreten (vgl. DBU-Entscheid vom 11. Oktober 2021). Das Amt für Raumentwicklung hat die Vorlage mit Bericht vom 31. August 2020 vorgeprüft.

Während des Genehmigungsverfahrens hat die Gemeinde Hüttwilen festgestellt, dass sie den südlichen Teilbereich der Parzelle Nr. 128 im revidierten Zonenplan irrtümlicherweise der Freihaltezone zugewiesen hat. Gemäss Gemeindebehörde sollte diese Teilfläche, wie im bisherigen Zonenplan, in der Dorfzone verbleiben. Diese Fehlzuzuweisung hat der Gemeinderat Hüttwilen im vereinfachten Verfahren korrigiert.

Vorbemerkungen

Der rechtskräftige Zonenplan und der kommunale Richtplan stammen aus dem Jahr 2003 (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 12 am 31.01.2003). Das Baureglement wurde mit DBU-Entscheid Nr. 29 am 22. Juni 2017 genehmigt.

§ 8 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) verpflichtet die Gemeinden, ihre Kommunalplanung (Richtplan und Rahmennutzungsplan) sowie, soweit erforderlich, Sondernutzungspläne 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 Genehmigungsverfahren prüft das Departement für Bau und Umwelt (DBU) 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. Kommunalen Richtplan

Die Gemeinde Hüttwilen verlagert teilweise ihre Richtplangebiete und ordnet diese im Gemeindegebiet anders an. Zu den einzelnen Richtplangebieten sind folgende Bemerkungen anzubringen:

Richtplangebiete S1.1.2 und S1.1.3

Die Gemeinde Hüttwilen plant, beim östlichen Ortseingang von Hüttwilen nördlich und südlich der Hauptstrasse neue Richtplangebiete auszuscheiden (S1.1.2 und S1.1.3). Die Richtplangebiete tangieren die im Kantonalen Richtplan aufgeführte Siedlungsbegrenzungslinie. Die Siedlungsbegrenzungslinie wurde aus Gründen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes festgelegt. Bereits in der Vorprüfung hat das Amt für Raumentwicklung darauf hingewiesen, dass die Gemeinde in diesem Zusammenhang eine Interessenabwägung vorzunehmen hat. Im Planungsbericht (Seite 26) hat die Gemeinde einzig ihre Gründe für die Überschreitung der Siedlungsbegrenzungslinie dargelegt, eine Interessenabwägung im Sinne von Art. 3 RPV wurde aber nicht vorgenommen. Dies ist jedoch eine wesentliche Voraussetzung, um inskünftig an besagter Lage bei Bedarf eine Einzonung vornehmen zu können. Da beide Richtplangebiete den Ortsauftakt von Hüttwilen bilden, ist eine gesamtheitliche Betrachtung der Richtplangebiete S1.1.2 und S1.1.3 notwendig. Aufgrund der hohen Bedeutung für Hüttwilen ist zudem eine Gestaltungsplanpflicht zu prüfen. Da für die Richtplangebiete S1.1.2 und S1.1.3 insgesamt noch weitere Abklärungen hinsichtlich räumlicher Abstimmung nötig sind, können die Richtplangebiete S1.1.2 und S1.1.3 derzeit nur als Zwischenergebnis genehmigt werden. Sie werden entsprechend mit einem Hinweisvermerk versehen.

Richtplangebiet S1.1.5

Für die Erweiterung des Restaurants Seerose in Uerschhausen hat die Gemeinde ein weiteres WMZ-Richtplangebiet ausgeschieden. Der Standort liegt ausserhalb der ÖV-Güteklasse E, weswegen an dieser Lage inskünftig keine Einzonungen vorgenommen werden können. Gestützt auf die Festlegung 1.4 A im Kantonalen Richtplan wäre Einzonungen nicht genehmigungsfähig. Das Richtplangebiet S1.1.5 macht deshalb aus raumplanerischer Sicht an dieser Lage keinen Sinn und kann nicht genehmigt werden. Sodann ist darauf hinzuweisen, dass die Erweiterung des Restaurants gemäss Kapitel 1.6 KRP als Betriebserweiterung eingestuft werden kann. Für Betriebserweiterungen sind massgeschneiderte Einzonungen auch ohne entsprechendes Richtplangebiet möglich. Eine auf ein entsprechendes Vorprojekt abgestützte Einzonung in die Dorfzone (WMZ) wäre mit entsprechendem Bedarfsnachweis wohl denkbar (vgl. KRP Planungsgrundsatz 1.6 L und Festsetzung 1.4 A).

Richtplangebiet S1.1.4

Nussbaumen verfügt über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS). Das Richtplangebiet S1.1.4 liegt in der Umgebungszone I mit Erhaltungsziel a. Das Gebiet grenzt westseitig an den historisch gewachsenen Ortskern des Unterdorfs. Bei dieser Fläche handelt es sich um einen bedeutenden Ortsbildvordergrund. Westseitige Dorferweiterungen sind bislang weitestgehend ausgeblieben. Der westseitige Übergang zwischen Ortskern und angrenzender Landschaft ist entsprechend intakt. Umfangreichere Siedlungserweiterungen fanden nördlich, östlich und südlich des historischen Dorfkerns Unterdorf statt. Wird nun das Siedlungsgebiet ebenfalls in Richtung Westen erweitert, ist der Ortskern vollständig von Neubauquartieren umgeben. Entsprechend ist der westliche Übergang zwischen dem historischen Kern des Gebiets Unterdorf und der offenen Flur von hoher Bedeutung für das Ortsbild.

Den Erhaltungszielen des ISOS ist grosses Gewicht beizumessen. Das Erhaltungsziel für den Perimeter des Richtplangebiets S1.1.4 gemäss ISOS lautet: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freiraum. Eine Siedlungserweiterung in diesem Gebiet verletzt dieses Ziel. Neubauten an dieser Stelle würden die westliche Dorfansicht prägen und das historische Ortsbild beeinträchtigen. Aus ortsbaulicher Sicht stehen dem Richtplangebiet deshalb gewichtige übergeordnete Interessen entgegen.

Sodann hat die Gemeindebehörde bei Interessenskonflikten zwischen den Schutzzielen des ISOS oder des KRP und anderen öffentlichen oder privaten Interessen von nationaler, kantonaler oder kommunaler Bedeutung eine Interessenabwägung im Sinne von Art. 3 RPV durchzuführen. Im Planungsbericht wird sinngemäss ausgeführt, dass die Richtplangebiete von teilweise fragwürdigen Standorten an ortsplanerisch sinnvollere, zentrumsnähere Gebiete verlegt werden sollen. Eine substanzielle Auseinandersetzung mit den betroffenen Interessen am neuen Standort wie der Bedeutung des Freiraums für das Ortsbild und den Erhaltungszielen des ISOS hat nicht in der erforderlichen Tiefe

stattgefunden. Die Interessenabwägung ist deshalb unvollständig. Bereits im Vorprüfungsbericht vom 31. August 2020 wurde auf die Notwendigkeit einer umfassenden Interessenabwägung hingewiesen und das Richtplangebiet als sehr kritisch eingestuft. Das Richtplangebiet tangiert die Siedlungsbegrenzungslinie gemäss Kantonaalem Richtplan. Gemäss KRP-Festsetzung 1.1 D sind die Siedlungsbegrenzungslinien bei Ortsplanungen bei der Festlegung des Siedlungsgebiets gemäss Festsetzung 1.1 B und bei der Umverteilung des Siedlungsgebiets gemäss Festsetzung 1.1 C einzuhalten. Siedlungsbegrenzungslinien begrenzen das Siedlungsgebiet dort, wo langfristig übergeordnete Interessen einer weiteren Siedlungsausdehnung entgegenstehen. Der Siedlungserweiterung stehen somit gewichtige übergeordnete Interessen entgegen.

Weiter liegt das Richtplangebiet innerhalb von Fruchtfolgeflächen. Fruchtfolgeflächen dürfen nur dann eingezont werden, wenn ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann (Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV). Hüttwilen, Nussbaumen und Uerschhausen werden praktisch vollumfänglich von Fruchtfolgeflächen oder Wald umschlossen. So ist es kaum möglich, das Siedlungsgebiet zu erweitern, ohne Fruchtfolgeflächen zu beanspruchen. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist zu bemerken, dass das Richtplangebiet S1.1.4 gute Landwirtschaftsflächen beanspruchen würde. Auch aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen deshalb Vorbehalte gegenüber diesem Richtplangebiet.

Schlussfolgernd lässt sich festhalten, dass ortsbauliche und landwirtschaftliche Gründe sowie Vorgaben des Kantonalen Richtplans gegen das Richtplangebiet S1.1.4 sprechen. Zudem ist die Interessenabwägung im Sinne von Art. 3 RPV mangelhaft. Deshalb kann das Richtplangebiet S1.1.4 nicht genehmigt werden.

Fruchtfolgeflächen

Gemäss Planungsbericht werden bei fünf Richtplangebieten Fruchtfolgeflächen beansprucht. Fruchtfolgeflächen dürfen nur eingezont werden, wenn wie bereits dargelegt, ein auch aus 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 (Art. 30 RPV). Der Nachweis, dass die Flächen optimal genutzt werden, wird zum Zeitpunkt der Einzonung geprüft. Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass die beanspruchten Fruchtfolgeflächen unter Umständen kompensiert werden müssen.

2. Zonenplan

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

Durch diese Zonenplanänderungen werden die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) um 6'937 m² und die Spezialbauzonen um 10'279 m² reduziert. Die öffentlichen

Zonen werden um 9'830 m² und die Arbeitszonen um 8'937 m² vergrössert. Insgesamt wird die Bauzone um 1'666 m² vergrössert. Speziell zu erwähnen ist die Einzonung beim Landmaschinenbetrieb Keller in Nussbaumen (Nrn. 10.1 und 10.2 im Änderungsplan). Die Einzonung erfolgt einerseits über die Beanspruchung des Kontingents für eine massvolle Betriebserweiterung (Planänderung Nr. 10.1) und andererseits über eine Flächenverlagerung (Planänderungen Nrn. 12 und 10.2). Die mit der Flächenverlagerung verbundene Auszonung auf der Parzelle Nr. 2053 erfolgt auf einer Fläche, welche bis vor kurzem mit Fahrnisbauten, Mulden und weiteren Materialien überstellt war. Die Parzelle wurde mittlerweile geräumt, der Kiesplatz besteht aber weiterhin. Das DBU macht die Gemeinde darauf aufmerksam, dass baubewilligungspflichtige Nutzungen wie das Lagern von Materialien und Fahrnisbauten über längere Zeiträume auf der Parzelle untersagt sind. Da im Planungsbericht (S. 27) darauf hingewiesen wird, dass diese Fläche als Kompensationsfläche für Fruchtfolgeflächen angerechnet werden soll, ist davon auszugehen, dass der Kiesplatz rückgebaut und die Fläche rekultiviert wird. Wir laden die Gemeindebehörde ein, das Amt für Raumentwicklung über die abgeschlossene Rekultivierung der fraglichen Fläche zu informieren.

Kleinsiedlungen

Die Gemeinde Hüttwilen 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 aufgrund ihrer Ausprägung und Eignung sowie den Anforderungen des Bundesrechts auf ihre Zugehörigkeit zu Landwirtschaftszonen, Zonen nach Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) oder Bauzonen nach Art. 15 RPG zu überprüfen und bei Bedarf einer sachgerechten Zone zuzuweisen.

Im Mai 2020 hat der Regierungsrat die Übergangsverordnung zu den Kleinsiedlungen (KSV) in Kraft gesetzt. Damit sollen die Zuständigkeiten, Verfahren und das anwendbare Recht bis zur Anpassung des entsprechenden Kapitels 1.9 im KRP geregelt werden. In der KSV namentlich erwähnt wird in der Gemeinde Hüttwilen die Kleinsiedlung Neumühle (Anhang A2).

Neben der im Anhang A2 der KSV aufgeführten Kleinsiedlung Neumühle liegen zusätzlich die Kleinsiedlungen Steimürli und Uerschhausen auf dem Gemeindegebiet von Hüttwilen. Insgesamt verfügt Hüttwilen damit über drei Kleinsiedlungen. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind im Bereich der Kleinsiedlungen Steimürli und Uerschhausen Änderungen vorgesehen. Gemäss aktuellem Projektstand zur "Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" erfüllen die Kleinsiedlungen Steimürli und Uerschhausen die Anforderung an eine ordentliche Bauzone nach Art. 15 RPG. Diese Beurteilung entspricht jedoch einem "Projektzwischenstand". Es ist daher noch nicht

rechtskräftig. Eine Genehmigung des vorliegenden Zonenplans im Bereich der Kleinsiedlungen Neumühle, Steimürli und Uerschhausen ist deshalb nur mit einem Vermerk möglich, dass die Nutzungszonen dieser Kleinsiedlungen zu einem späteren Zeitpunkt als Folge des erwähnten Überprüfungsauftrags unter Umständen nochmals angepasst werden müssen.

Mehrwertabgabe

Im Planungsbericht auf Seite 56 wird ausgeführt, dass die Zonenplanänderung Nr. 10 mehrwertabgabepflichtig ist (§ 63 PBG). Diese Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone a umfasst eine Fläche von 2'888 m² auf den Parzellen Nrn. 2064, 2371 und 2686. Die Gemeinde Hüttwilen wird eingeladen, nach Inkraftsetzung des Zonenplans sämtliche mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen innert 14 Tagen der kantonalen Steuerverwaltung mit dem offiziellen Formular zu melden.

Gewässer und Naturgefahren

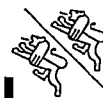
Seit 2013 sind sämtliche Gemeinden im Kanton Thurgau auch im Besitz einer Gefahrenkarte, welche behördenverbindlich ist. Die Behörden haben also bei allen raumwirkenden Tätigkeiten, die Gefahrenkarten zu berücksichtigen. Gemäss Planungsbericht verfolgt die Gemeinde Hüttwilen mit der Revision der Nutzungsplanung die Umsetzung der aktuellen raumplanerischen Vorgaben und die Abstimmung der Planung auf die neuen kantonalen Bestimmungen. Die Integration der synoptischen Gefahrenkarte ist im Verfahren "Übernahme" erfolgt, in welchem keine Anpassung an die Parzellengrenzen vorgenommen wird. Die Darstellung der überlagerten Gefahrenzone ist, soweit überprüfbar, vollständig und sachgerecht.

Naturschutzgebiete

Festsetzung 2.4 A des Kantonalen Richtplans legt fest, dass die im Anhang A5 aufgeführten, noch nicht ausreichend geschützten Naturschutzgebiete und Waldreservate durch die Gemeinden resp. den Kanton zu sichern sind. In Hüttwilen ist gemäss Anhang A5 die Kiesgrube Guggenbühl noch nicht ausreichend geschützt. Gemäss Massnahme L 3.1 im kommunalen Richtplan werden die schutzwürdigen Bereiche der Kiesgrube Guggenbühl in den in Erarbeitung befindlichen Schutzplan aufgenommen werden. Somit entfällt die in der Vorprüfung genannte Pendezenz hinsichtlich Unterschützstellung im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung.

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 erfolgten Zuweisungen der Verkehrsflächen zweckmässig und nachvollziehbar sind.



Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Hüttwilen beinhaltet einzelne Ein-, Aus- und Umzonungen. Es ist darauf hinzuweisen, dass durch diese Planänderungen die im 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.

3. Baureglement (BauR)

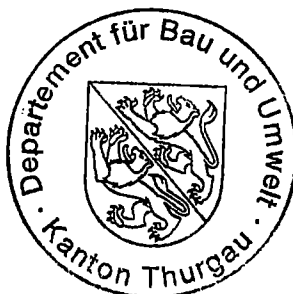
Das Baureglement der Gemeinde Hüttwilen wurde bereits an das neue Planungs- und Baugesetz angepasst. Vereinzelt Bestimmungen im Reglement werden aber nochmals geändert. Dies sind in erster Linie Anpassungen an den Übergangsbestimmungen, der Unterteilung der Arbeitszone in eine Arbeitszone a und b, um hinsichtlich der Masse eine Differenzierung vornehmen zu können, sowie eine Anpassung der Bestimmung zur Abbauzone. Diese Anpassungen entsprechen den Anforderungen des übergeordneten Rechts und können genehmigt werden.

4. Schlussbemerkung

Die generelle Prüfung ergibt, dass die revidierte Ortsplanung der Gemeinde Hüttwilen mit Ausnahme der Richtplangebiete S1.1.5 und S1.1.4 genehmigt werden kann. Die Richtplangebiete S1.1.2 und S1.1.3 werden nur als Zwischenergebnis genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef,


Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung 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:

15. SEP. 2022