

Frauenfeld, 21. Dezember 2022

Entscheid Nr. 67

BOA/PG Nr. 2022.01-003

Stadt Bischofszell Revision Ortsplanung

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Bischofszell am 31. März 2021 beschlossene kommunale Richtplan wird mit folgenden Ausnahmen und Aufträgen genehmigt.
 - a. Nicht genehmigt werden folgende Wanderwegabschnitte:
 - Bischofszell, im Bereich der Graben-/Nordstrasse
 - Bischofszell, im Bereich der Thurbruggstrasse
 - Entetswil, Parzelle Nr. 2608
 - Halden, geplanter Abschnitt östlich von Halden
 - Bischofszell, geplanter Abschnitt entlang der Sitter
 - b. Nicht genehmigt wird der Radwegabschnitt über die Friedenstrasse und die Obere Bisrütistrasse in Bischofszell.
 - c. Die Stadt Bischofszell wird angewiesen den Teilrichtplan Verkehr mit der kantonalen Freizeitroute von Bischofszell nach Hauptwil (SchweizMobil-Route 26) zu ergänzen.

Die Stadt Bischofszell wird aufgefordert, den Teilrichtplan Verkehr im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten und **innert 6 Monaten** zur Genehmigung einzureichen.
2. Der von den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 27. November 2021 beschlossene Zonenplan wird mit folgenden Vorbehalten, Hinweisen und Aufträgen genehmigt.
 - a. Die Genehmigung des Zonenplans steht unter dem Vorbehalt, dass die ausstehenden Rekursentscheide keine Änderungen zur Folge haben.
 - b. Infolge der Auszonung auf Parzelle Nr. 3191 (Zonenplanänderung Nr. 25.1.3) wird die Stadt Bischofszell aufgefordert, **innert 6 Monaten** die Aufhebung oder Anpassung des Quartierplans Rebrain vorzunehmen. Auf der Parzelle Nr. 3191 (alt: Nr. 3169) wird im Zonenplan ein Hinweisvermerk angebracht.

- c. Die Genehmigung der Einzonungen auf den Parzellen Nrn. 1600 und 3016 (Zonenplanänderungen Nrn. 12.1 und 29.1.2) steht unter dem Vorbehalt, dass die Stadt Bischofszell vor Inkraftsetzung der genannten Zonenplanänderungen die Verfügbarkeit der Flächen bis spätestens am 31.12.2023 vertraglich sicherstellt und den entsprechenden Nachweis dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zustellt. Im Zonenplan werden auf diesen Parzellen Hinweisvermerke angebracht.
 - d. Die Genehmigung der Weilerzonen steht unter dem Vorbehalt, dass die Stadt Bischofszell gestützt auf Planungsauftrag 1.9 A KRP die Kleinsiedlungen Hackborn und Kenzenau bis am 14. September 2027 den im Anhang A8 KRP aufgeführten Zonentypen zuweist und das Baureglement entsprechend anpasst. Die Kleinsiedlungen Hackborn und Kenzenau werden mit Hinweisvermerken versehen.
3. Das von den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 27. November 2021 beschlossene Baureglement wird mit folgenden Ausnahmen, Aufträgen und Hinweisen genehmigt.
 - a. Art. 23 Abs. 6 lit. b, Art. 47 und Art. 59 werden nicht genehmigt
 - b. Art. 23 Abs. 6 lit. b ist im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten und **innert 6 Monaten** zur Genehmigung einzureichen.
 - c. Die Stadt Bischofszell wird angewiesen, die Vorschriften (Art. 5) der Arbeitszone Industrie B (AIB) **innert 6 Monaten** mit den erforderlichen Massvorschriften zu ergänzen. Bei Art. 5 des Baureglements wird deshalb ein Hinweisvermerk angebracht.
 - d. Art. 46 wird mit einem Hinweisvermerk versehen, da die Bestimmung redaktionell überarbeitet werden muss.
4. Mitteilung an:
 - Stadt Bischofszell, Marktgasse 11, 9220 Bischofszell unter Beilage der Dossiers zur Ortsplanungsrevision mit den notwendigen Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
 - Grundbuchamt und Notariat Weinfelden Aussenstelle Bischofszell, Kirchgasse 5, Postfach, 9220 Bischofszell
 - Steuerverwaltung, Schlossmühlestrasse 15, 8510 Frauenfeld unter Beilage des Meldeformulars Mehrwertabgabe (Zonenplanänderung)
 - Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - 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. Öffentlicher Verkehr
- Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Energiefachstelle
- Forstamt
- Hochbauamt
- Jagd- und Fischereiverwaltung
- Landwirtschaftsamt
- Tiefbauamt
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Lämmli Brunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen
- SBB Immobilien – Immobilienrechte, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich
- Amt für Raumentwicklung (3), unter Beilage eines Dossiers zur Ortsplanungsrevision, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 28. Januar 2022 ersucht die Stadt Bischofszell um Genehmigung der revidierten Ortplanung, bestehend aus dem kommunalen Richtplan sowie dem Zonenplan und Baureglement. Als Folge der Vollständigkeitsprüfung musste die Stadt verschiedene Unterlagen sowie ergänzende Begründungen zu einzelnen Zonenplanänderungen nachreichen. Diesen Nachforderungen kam die Gemeinde mit Mail vom 18. März 2022 nach.

Die öffentliche Bekanntmachung des Richtplans erfolgte vom 16. April bis 6. Mai 2021. Gleichzeitig wurden der Zonenplan und das Baureglement öffentlich aufgelegt. Während der Publikation gingen 16 Einsprachen ein. Der Stadtrat hat zwei Einsprachen gutgeheissen und Änderungen am Baureglement vorgenommen. Die zweite Auflage des Baureglements erfolgte vom 20. August bis am 8. September 2021. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden.

Beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) sind gegen die Vorlage zwei Rekurse hängig, die aus verfahrensrechtlichen Gründen formlos sistiert werden mussten. Die Erledigung dieser Rekursverfahren mittels Departementsentscheid/e ist in absehbarer Zeit nicht möglich. Praxisgemäss und in Nachachtung der Koordinationsgrundsätze (vgl. Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700)) werden Rekursentscheid/e und Genehmigungsentscheid sachlich und zeitlich miteinander koordiniert. Die strikte Anwendung dieser Grundsätze hätte vorliegend jedoch zur Folge, dass Rekurs- und Genehmigungsentscheide nicht mehr dieses Jahr eröffnet werden könnten und die Genehmigung der Rahmennutzungsplanung der Stadt Bischofszell noch vor

Ablauf der absoluten Frist von 10 Jahren (vgl. § 122 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700)) ausgeschlossen wäre. Angesichts des immensen öffentlichen Interesses der Stadt Bischofszell an der Genehmigung ihrer Rahmennutzungsplanung vor Ablauf der absoluten Frist und weil die Rekurse im Vergleich zur Gesamtplanung nur einen kleinen abgrenzbaren Teilbereich betreffen, die Gesamtplanung nicht präjudiziert und die materielle Koordination nicht tangiert werden, erscheint die vorgängige Eröffnung des Genehmigungsentscheids mit einem entsprechenden Vorbehalt ausnahmsweise als vertretbar. Die Genehmigung des Zonenplans steht daher unter dem Vorbehalt, dass die (zu einem späteren Zeitpunkt zu eröffnenden) Rekursentscheide keine Änderung zur Folge haben.

Das DBU prüft gemäss § 5 PBG im Genehmigungsverfahren, ob die Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung entsprechen. Dabei ist das Planungsermessen der Gemeinde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG zu berücksichtigen. Die Genehmigungsvorlage wurde vom ARE mit den Berichten vom 13. August 2019 und 10. Juli 2020 vorgeprüft. Die Stadt hat sich mit den Hinweisen und Anmerkungen aus der Vorprüfung auseinandergesetzt und diese mehrheitlich umgesetzt.

Vorbemerkungen

Der rechtskräftige Zonenplan und das Baureglement der Stadt Bischofszell stammen aus dem Jahr 2005. Seither wurden der Zonenplan und das Baureglement mehrfach angepasst. Der kommunale Richtplan wurde ebenfalls mit DBU-Entscheid Nr. 41 vom 1. Juni 2005 genehmigt. § 8 Abs. 3 PBG 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 wurde der Kantonale Richtplan (KRP) des Kantons Thurgau teilrevidiert. Diese Teilrevision wurde vom Bundesrat am 4. Juli 2018 genehmigt. Somit liegen erheblich geänderte Verhältnisse vor, welche es im Sinne von § 8 Abs. 3 PBG erfordern, die Kommunalplanung gesamtheitlich zu überprüfen.

1. Richtplan

Der kommunale Richtplan ist unterteilt in die Teilbereiche Siedlung, Natur und Landschaft sowie Verkehr (Massstab 1:5'000). Die Kartenwerke werden ergänzt durch den Richtplantext, welcher zu den verschiedenen Themenbereichen mit Massnahmenblättern die einzelnen behördenverbindlichen Festlegungen und Erläuterungen darlegt. Das Planungswerk bildet damit ein umfassendes Strategie- und Koordinationsinstrument für

die politische Behörde. Als Grundlage der Ortsplanungsrevision hat die Stadt Bischofszell eine Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) im Dialog mit der Bevölkerung erarbeitet. Diese zeigt die Zielsetzungen und die Stossrichtungen der Stadtentwicklung auf. Die Erarbeitung des RES und die damit verbundene Analyse der Raumstrukturen ist vorbildlich und wird von kantonaler Seite sehr begrüsst. Im Teilrichtplan Siedlung werden die Grundsätze der Siedlungsentwicklung aus der RES behördenverbindlich festgehalten.

a) Teilbereich 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 (Raumtyp) gemäss KRP, der bestehenden Nutzerdichte (Beschäftigte und Wohnbevölkerung) und dem vorgesehenen zukünftigen Wachstum innerhalb des Richtplanhorizonts.

Gemäss Anhang A1 KRP muss die Stadt Bischofszell im Bereich der kommunalen Richtplangebiete für WMZ keine Flächenreduktionen vornehmen. Im rechtskräftigen kommunalen Richtplan der Stadt Bischofszell sind 6.1 ha Richtplangebiete für WMZ ausgeschieden. Diese müssen wie erläutert weder reduziert, noch dürfen sie erweitert werden. Unter gewissen Voraussetzungen können diese Richtplangebietsflächen allerdings räumlich anders angeordnet werden (vgl. Festsetzung 1.1 C). Auf die in der Vorprüfung vorgesehene Reduktion des Richtplangebiets Berg wird verzichtet. Somit werden an den bestehenden Richtplangebieten für WMZ keine Änderungen vorgenommen. Der Planungsauftrag 1.1. A wird erfüllt.

Innenentwicklung und Mindestdichten

Gemäss dem KRP ist die Stadt Bischofszell sowohl dem Raumtyp "Kulturlandschaft" und dem gleichnamigen Dichtetyp als auch dem Raumtyp "Kompakter Siedlungsraum" und dem Dichtetyp "Kompakter Siedlungsraum: Regionale Zentren" zugeteilt. Im Dichtetyp "Kompakter Siedlungsraum: Regionale Zentren" ist die minimale Raumnutzerdichte bei 60 RN/ha festgelegt. Die Stadt Bischofszell erreichte im Jahr 2018 in diesem Dichtetyp eine Raumnutzerdichte von 66 RN/ha und lag damit über der im KRP geforderten Mindestdichte. 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 Bischofszell verfügte im Jahr 2018 über eine Raumnutzerdichte von 26 RN/ha und lag damit unter der im KRP geforderten Mindestdichte.

Der Planungsauftrag 1.2 A KRP verlangt, dass die Gemeinden im Rahmen ihrer Ortsplanung aufzeigen, wie die in Kapitel 1.2 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).

Im Prüfbericht vom 13. August 2019 wurde festgehalten, dass im damals eingereichten Richtplan keine Massnahmen zur Erhöhung der Raumnutzerdichte in den Gebieten des Dichtetyps "Kulturlandschaft" erkennbar sind. Gemäss Auswertungsbericht zur ersten Vorprüfung erachtet es die Stadt Bischofszell indes nicht als sinnvoll, die Dichte in Gebieten ohne ÖV-Erschliessung erhöhen zu wollen. Statt einer Verdichtung in der Kulturlandschaft soll daher umso stärker im kompakten Siedlungsraum verdichtet werden.

Für den kompakten Siedlungsraum hat die Stadt Bischofszell die geeigneten Entwicklungs- und Aufwertungsgebiete im Siedlungsgebiet ausgewiesen, deren spezifische Ausgangslage ausgeführt und die massgebenden Grundsätze und Zielsetzungen behördenverbindlich festgelegt. Damit werden die Grundlagen für eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung gelegt sowie für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Ortsbilds im Zentrum. Die geplanten Massnahmen zielen generell in die richtige Richtung und weisen durchaus Potential auf. Allerdings wird im Zusammenhang mit den vorgesehenen Aufwertungsmassnahmen und der Siedlungsentwicklung nach innen, die Sicherstellung der Bauqualität – aber auch der Frei- und Grünraumqualität – immer zentraler. Übergeordnete Gestaltungen von öffentlichen Räumen wie beispielsweise Ortsränder, Strassen- und Platzräume sind im Gesamtkontext einer Gemeinde sehr wichtig. Deshalb wird empfohlen, konstant mit qualifizierten Fachpersonen aus den Bereichen Architektur aber auch Landschaftsarchitektur zusammenzuarbeiten und ein entsprechend ausgewiesenes Fachgremium beizuziehen (Ortsbildkommission, sia Gestaltungsbeirat usw.).

Die Planungsaufträge 1.2 A und 1.3 B werden für den kompakten Siedlungsraum damit hinreichend erfüllt. Es ist davon auszugehen, dass auch in den Gebieten des Dichtetyps "Kulturlandschaft" längerfristig die gemäss Festsetzung 1.2 A geforderten Mindestdichten erreicht werden, sei es durch Reduktion ungeeigneter Bauzonen an peripheren Lagen oder durch aktive Mobilisierung der inneren Entwicklungspotenziale.

b) Teilbereich Landschaft

Zum Teilbereich Landschaft haben wir keine Bemerkungen oder Vorbehalte.

c) Teilbereich Verkehr

Kantonale Wanderwege

Die folgenden Abschnitte der kantonalen Wanderwege sind nicht korrekt eingetragen und können daher nicht genehmigt werden:

7/17

- Der kantonale Wanderweg ist über die Graben-/Nordstrasse eingetragen. Die korrekte Führung ist entlang dem Bleicherweg und über den Sittersteg.
- Der kantonale Wanderweg führt im Plan noch über die Thurbruggstrasse zur Kirchgasse. Richtig ist entlang der Fabrikstrasse, die Treppe hinauf zum Stadtgraben und weiter zum Bahnhof.
- In Entetswil ist der Wanderwegverlauf im Bereich des Gebäudes mit der Assekuranz-Nr. 13/2-0271 nicht korrekt eingetragen.

Die Stadt Bischofszell wird aufgefordert, die genannten Wanderwegabschnitte an die aktuelle Streckenführung anzupassen. Die aktuellen Daten befinden sich auf der Website von SchweizMobil und im ThurGIS.

Bei der neuen Wanderwegverbindung östlich Halden sowie derjenigen nordöstlich Bischofszell entlang der Sitter handelt es sich gemäss Richtplan text um kommunale Festlegungen. Die Wanderwege sind im Richtplan jedoch unter den übergeordneten Festlegungen aufgeführt. Die entsprechenden Abschnitte können nicht als übergeordnete Festlegungen genehmigt werden. Die Stadt Bischofszell wird aufgefordert, die Einstufung der vorgenannten Abschnitte zu bereinigen.

Kantonale Radwege

Die kantonale Freizeitroute von Bischofszell nach Hauptwil (SchweizMobil-Route 26) ist im Plan nicht dargestellt. Die Stadt Bischofszell wird aufgefordert, die Route in den Teilrichtplan Verkehr aufzunehmen. Zudem ist die im Plan eingetragene Veloroute Friedenstrasse, Obere Bisrütistrasse Richtung Langentannen keine kantonale Verbindung. Auch hier wird die Stadt aufgefordert, die Einstufung des Abschnitts zu bereinigen.

Der Teilrichtplan Verkehr ist zu überarbeiten und **innert 6 Monaten** zur Genehmigung einzureichen

2. Zonenplan

Es wird begrüsst, dass die Stadt den revidierten Zonenplan gesamthaft überprüft und öffentlich aufgelegt hat. Im Vergleich zu den zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen hat die Stadt Bischofszell diverse neue Zonenplanänderungen vorgenommen. Auf einige einst geplante Einzonungen wie z.B. im Gebiet Berg wurde in den Genehmigungsunterlagen nun verzichtet. Insgesamt verkleinert sich das Siedlungsgebiet um rund 4.1 ha. Die Arbeitszonen und die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in der Stadt Bischofszell werden erheblich reduziert (insgesamt um ca. 3.8 ha). Es ist davon auszugehen, dass die Stadt Bischofszell längerfristig keinen Bedarf an zusätzlichen Arbeitszonen resp. an zusätzlichen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen geltend machen wird.

a) Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen)

Dimensionierung und Auslastung

Die Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass ihre Ortsplanungen in Einklang stehen mit den Siedlungsgebietsvorgaben im KRP (vgl. Anhang A1) und müssen diese gegebenenfalls anpassen (Planungsauftrag 1.1 A, § 8 Abs. 4 PBG). Gemäss Anhang A1 hat die Stadt Bischofszell keinen Anpassungsbedarf im Bereich der WMZ. Die WMZ im Umfang der bestehenden 121.4 ha müssen nicht reduziert werden. Ob ein Bedarf für zusätzliche WMZ durch Ein- oder Umzonung ausgewiesen ist, richtet sich nach der gemeindespezifischen Auslastung.

Ein Bedarf für zusätzliche WMZ kann gemäss Richtplankapitel „1.4 Ein- und Umzonungen“ dann geltend gemacht werden, wenn die gemeindespezifische Auslastung grösser als 100 Prozent ist (Festsetzung 1.4 A Bst. a). Die gemeindespezifische Auslastung vergleicht dabei die erwartete Raumnutzerzahl einer Gemeinde mit der vorhandenen Kapazität in den WMZ (15-Jahreshorizont). Die Stadt Bischofszell verfügt derzeit in den WMZ und bezogen auf den Zonenplanhorizont 2033 über eine gemeindespezifische Auslastung von 101 Prozent. Sie kann daher einen Bedarf für zusätzliche WMZ durch Ein- oder Umzonungen ausweisen. Unter Umständen können direkt an die Bauzonen angrenzende Einzonungen in WMZ-Zonen (Festsetzung 1.4 A Bst. c und d KRP) vorgenommen werden, wenn diese im Sinne von Festsetzung 1.4 B KRP zweckmässig sind. Im Weiteren können Bauzonen flächengleich verlagert werden, wenn dabei eine aus raumplanerischer Sicht sinnvolle Lösung entsteht.

b) Zonenplanänderungen

Die vorgesehenen Anpassungen scheinen insgesamt sachgerecht und sind mit den Bestimmungen des KRP vereinbar. Speziell zu erwähnen sind die folgenden Änderungen:

Einzonungen Schweizersholz (Zonenplanänderungen Nrn. 42.0, 42.1)

In der Kleinsiedlung Schweizersholz ist die Einzonung von 458 m² von der LW in die Dorfzone D sowie die Einzonung von 34 m² in die "Zone" Strassen innerhalb Bauzone vorgenommen worden. Bei den beiden Einzonungen handelt es sich um die Arrondierung einer bestehenden WMZ-Zone (Festsetzung 1.1 B lit. f KRP). Gemäss Zonenplanänderungstabelle soll dafür das kantonale Kontingent beansprucht werden. Aus kantonaler Sicht ist dies aber nicht notwendig, da die Einzonungen durch Auszonungen an andern Orten hinreichend kompensiert werden. Es handelt sich somit um sogenannte Flächenverlagerungen. Wenn Einzonungen durch anderweitige Auszonungen kompensiert werden können, ist auf die Beanspruchung des Kontingents zwingend zu verzichten. Das ARE hat die Zonenplanänderungstabelle für den verwaltungsinternen Gebrauch entsprechend angepasst.

9/17

Einzonung Stocken (12.1)

Gegen die Einzonung von 1'721 m² in die Wohnzone W2 ist grundsätzlich nichts einzuwenden, da die Einzonung andernorts flächengleich ausgezont wird. Die Fläche ist als Fruchtfolgefläche (FFF) nach Sachplan des Bundes ausgeschieden. Inwiefern die Einzonung Nr. 12.1 mit den Vorgaben vom Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV vereinbar ist, geht jedoch weder aus dem Planungsbericht noch aus der Stellungnahme der Stadt Bischofszell zu den Nachforderungen hervor. Da eine Kompensation des FFF-Verlusts vorgesehen ist, kann die Einzonung dennoch akzeptiert werden. Der FFF-Verlust von rund 0.17 ha soll mit der Auszonung Nr. 11.1 "Gartewies" betreffend Teile der Parzelle Nr. 1676 (ca. 0.36 ha) kompensiert werden (Kapitel 9.9 des Planungsberichtes). Gemäss Bodenübersichtskarte (BÜK) weist der Boden der Parzelle Nr. 1676 voraussichtlich dieselben Eigenschaften auf wie die nördlich angrenzende FFF auf.

Einzonung Halden Spitalstrasse (29.1.3)

Es ist anzumerken, dass die Einzonung von der Landwirtschaftszone Lw in die Freihaltezone Fh fälschlicherweise als Einzonung innerhalb eines WMZ-Richtplangebietes aufgeführt wird. Daher erscheint diese Einzonung auch in der Richtplanänderungstabelle. Die Angabe hat jedoch keine Auswirkung auf die Gesamtgrösse der WMZ-Richtplangebiete.

Auszonung Halden Rebrain (25.1.3)

Gemäss geologischem Gutachten (Berichte Dr. Roland Wyss GmbH vom 25.11.2019, vom 18.02.2019 und vom 18.2.2021) ist die Gefährdung durch Rutschungsprozesse bei dem oberen Teil der Parzelle Nr. 3169 (heute Parzelle Nr. 3191) im Gebiet Rebrain als mittel bis hoch einzustufen. Daher wird die Parzelle Nr. 3191 ausgezont. Die Parzelle ist jedoch Teil des Quartierplans Rebrain (genehmigt mit RRB Nr. 1163 vom 23. Juni 1981), welcher die Erschliessung des Hangs regelt. Die Erschliessung wurde bisher noch nicht erstellt. Da bereits heute ein Teil des Quartierplanperimeters ausserhalb der Bauzone liegt und nun auch die Parzelle Nr. 3191 der Landwirtschaftszone zugewiesen wird, ist der Quartierplan Rebrain zu überarbeiten und zumindest ausserhalb der Bauzone aufzuheben. Die Stadt Bischofszell wird aufgefordert, innert 6 Monaten die Aufhebung oder Anpassung des Quartierplans zu prüfen und ein entsprechendes Gesuch um Genehmigung einzureichen. Die Parzelle Nr. 3191 (alt: Nr. 3169) wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

ÖV-Erschliessungsqualität

Gemäss Festsetzung 1.4 A KRP muss für eine Ein- oder Umzonung in eine WMZ-Zone die ÖV-Erschliessungsqualität im kompakten Siedlungsraum und der Kulturlandschaft mindestens der ÖV-Gütekategorie E entsprechen. Einige der Parzellen, welche ein- oder umgezont werden sollen, besitzen aber keine oder nur über eine geringe ÖV-Erschliessung. Das betrifft die Zonenplanänderungen Nrn. 29.1.2, 27.1.2, 42.0, 43.2, 44.0 und

10/17

12.1. Die Änderungen können nur akzeptiert werden, da es sich entweder um eine Erweiterungsfläche für einen Betrieb (27.1.2), Arrondierungsfläche von WMZ (42.0) oder um eine strategisch zweckmässig gelegene, weitgehend überbaute Bauzone (43.2, 44.0) handelt. Bei der Einzonung 29.1.2 in Halden handelt es sich um eine flächengleiche Verlagerung auf derselben Parzelle. Da sich durch den Flächenabtausch das Gefahrenrisiko verringert, kann die Standortqualität des Siedlungsgebietes trotz fehlender ÖV-Erschliessung verbessert werden. Betreffend der Einzonung 12.1 im Stocken ist anzumerken, dass eine sporadische ÖV-Erschliessung während den "Pendlerzeiten" besteht. Unter diesen Voraussetzungen können auch die beiden Einzonungen in Halden und Stocken akzeptiert werden.

Verfügbarkeit des Baulands

Nach Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist. Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass nicht überbaute Bauzone ihrer bestimmungsgemässen Nutzung, nämlich der Überbauung, zugeführt werden kann. Die Stadt Bischofszell verzichtet bei sämtlichen Einzonungsflächen auf die gesetzlich vorgeschriebenen Regelungen (z.B. Kaufrechtsverträge). Auf Nachfrage begründet die Stadt den Verzicht insbesondere damit, dass es unverhältnismässig sei, für derart kleine Flächen (weniger als 2'000 m²) Kaufrechtsvereinbarungen zu treffen, da diese mit relativ hohem administrativem Aufwand verbunden sind. Aus kantonaler Sicht reicht diese Begründung nicht. Für die Einzonung von Flächen, welche eine eigenständige Überbauung zulassen, muss die Verfügbarkeit zwingend sichergestellt werden. Dies gilt auch für die Einzonung einer Teilparzelle (Zonenplanänderung Nr. 12.1) oder bei einer flächengleichen Verlagerung auf derselben Parzelle (Zonenplanänderung Nr. 29.1.2). Daher können die Einzonungen Nrn. 12.1 und 29.1.2 nur unter Vorbehalt genehmigt werden. Die Stadt Bischofszell wird angewiesen, vor Inkraftsetzung des Zonenplans die Verfügbarkeit des Baulands auf den Parzellen Nrn. 1600 sowie 3016 (Änderungen Nrn. 12.1 und 29.1.2) vertraglich sicherzustellen und entsprechende Nachweise dem ARE zuzustellen.

Mehrwertabgabe

Einige Zonenplanänderungen unterliegen der Mehrwertabgabepflicht gemäss § 63 PBG. Sämtliche mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen werden im offiziellen Meldeformular aufgeführt, welches dem Planungsbericht beiliegt. Ob die aufgelisteten Zonenplanänderungen effektiv mehrwertabgabepflichtig sind, wurde durch das Departement für Bau und Umwelt nicht geprüft.

Strassenflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzone

Im Zonenplan werden Strassenflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen unterschieden und in der Legende unter „Informationsinhalt“ aufgelistet. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Strassenflächen in den Kleinsiedlungen Hackborn und Kenzenau den

Strassenflächen ausserhalb Bauzone zuzuweisen sind, wenn die genannten Kleinsiedlungen gestützt auf Planungsauftrag 1.9 A KRP den in Anhang A8 KRP aufgeführten Zonentypen (Nichtbauzonen) zugewiesen werden.

Zudem wurde festgestellt, dass bei der Auszonung Nr. 11.1 die angrenzende Strasse noch der Strassenfläche innerhalb der Bauzone zugewiesen ist. Bei der Einzonung 12.1 hingegen ist die angrenzende Strasse der Strassenfläche ausserhalb Bauzone zugewiesen. Dies ist bei der nächsten Gelegenheit redaktionell anzupassen.

c) Kleinsiedlungen

Die Stadt Bischofszell verfügt über verschiedene Kleinsiedlungen, die gemäss Projektauftrag des Regierungsrates zur "Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" (RRB Nr. 162 vom 19. Februar 2019) überprüft und bei Bedarf einer sachgerechten Zone zugewiesen werden müssen. Im Zusammenhang mit diesem Projektauftrag hat der Regierungsrat zudem 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. Die von diesen Übergangsbestimmungen betroffenen Kleinsiedlungen sind in den Anhängen A1 und A2 der KSV aufgeführt. Die Stadt Bischofszell verfügt über die Kleinsiedlungen Dörfli, Entetswil, Entetswil Vorderdörfli, Hackborn, Kenzenau, Schweizersholz und Thurfeld. Die Kleinsiedlungen Hackborn und Kenzenau sind im Anhang A2 der KSV aufgeführt.

Mit RRB Nr. 15 vom 11. Januar 2022 hat der Regierungsrat die Richtplanänderung "Kleinsiedlungen" erlassen. Diese Änderung wurde vom Grossen Rat am 14. September 2022 genehmigt und in Kraft gesetzt. Das Genehmigungsverfahren betreffend den vorliegenden Rahmennutzungsplan war zum Zeitpunkt der vorgenannten Genehmigung der Richtplanänderung durch den Grossen Rat bereits anhängig. Der in der Richtplanänderung enthaltene Auftrag an die Gemeinden konnte in der vorliegenden Ortsplanungsrevision somit noch nicht umgesetzt werden. Gemäss Anhang A8 des revidierten Richtplans erfüllen die Kleinsiedlungen Dörfli und Schweizersholz die Anforderungen an eine ordentliche Bauzone (Art. 15 RPG). Anstelle der bisherigen Weilerzone muss eine andere Bauzone (z.B. Dorfzone) ausgewiesen werden, da die Weilerzone als Zonentyp in der überarbeiteten PBV voraussichtlich gestrichen wird. Die Stadt Bischofszell kommt dieser Aufforderung bereits nach und weist die beiden Kleinsiedlungen Dörfli und Schweizersholz gesamthaft der Dorfzone D zu. Diese Zonenplanänderung ist nicht in der Zonenplanänderungstabelle aufgeführt.

Die Kleinsiedlungen Hackborn und Kenzenau erfüllen die Anforderungen an eine Erhaltungszone nach Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1). Gestützt auf Planungsauftrag 1.9 A KRP hat die Stadt Bischofszell innert fünf Jahren, d.h. bis am 14. September 2027, die Kleinsiedlungen Hackborn und Kenzenau den in Anhang A8 KRP

12/17

aufgeführten Zonentypen zuzuweisen. Weil die Genehmigung des vorliegenden Zonenplans im Bereich der Kleinsiedlungen Hackborn und Kenzenau nur unter Vorbehalt erfolgt, werden bei diesen Kleinsiedlungen im Zonenplan Hinweisvermerke angebracht.

d) ÖREB-Kataster

In der eingereichten Zonen- und Richtplanänderungstabelle sowie dem Zonenplan werden die kommunalen Zonen zum kantonalen Zonentyp zugewiesen. Mehrheitlich sind die Zuweisungen nachvollziehbar. Die kommunale Zone "Arbeitszone Gartenbau" ist der kantonalen Zone "Spezielle Arbeitszone" zugeordnet. Mit Blick auf den Zonenbeschrieb der "Arbeitszone Gartenbau" (Art. 14 BauR) entspricht diese jedoch eher der "Zone für Spezialkulturen" des kantonalen Zonenkatalogs. Ausserdem hat die Stadt Bischofszell die kommunale Zone "Pferdesportzone" der kantonalen Zone "Touristik- und Freizeitzone" zugeordnet. Aus kantonaler Sicht entspricht diese jedoch eher der "Zone für spezielle Sportanlagen" des kantonalen Zonenkatalogs. Daher wird die Stadt Bischofszell angewiesen, mit der Datenlieferung für den ÖREB-Kataster die "Arbeitszone Gartenbau" und die "Pferdesportzone" den entsprechenden korrekten Zonen gemäss kantonalem Zonenkatalog zuzuweisen.

e) Generelle Entwässerungsplanung

Es ist vorgesehen, Landwirtschaftszonen in Bauzonen zu überführen. Da einige dieser Gebiete derzeit abwassertechnisch nicht erschlossen sind, wird darauf hingewiesen, dass in solchen Fällen die Zuständigkeit für die Abwasserentsorgung an die Gemeinde übergeht. Durch die Umzonungen darf keine Veränderung der im Generellen Entwässerungsplan festgeschriebenen Abflusskoeffizienten erfolgen. Allfällige Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die bestehenden Abwasseranlagen sowie die Auswirkung auf die Massnahmenplanung des Generellen Entwässerungsplans (GEP) sind im Rahmen der aktuell laufenden Überarbeitung des GEP zu beurteilen und entsprechend anzupassen.

3. Baureglement

Das neue Baureglement basiert mehrheitlich auf dem bisherigen Baureglement oder dem Musterbaureglement (MBR) der Region Ober- und Mittelthurgau (vgl. S. 25 Planungsbericht). Mit der Revision wird das Baureglement insbesondere an das neue Planungs- und Baurecht sowie die IVHB (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe) angepasst. Aus kantonaler Sicht ist dies zu begrüßen.

Die folgenden Bestimmungen können nicht oder nur unter Vorbehalt genehmigt werden:

Art. 5 (Masstabelle): Bei der Arbeitszone Industrie B (AIB) wird weder eine Gebäudelänge noch ein Dichtemass definiert. Wie bereits in der Vorprüfung erwähnt, genügt dies grundsätzlich nicht. Ohne stichhaltige Begründung im Planungsbericht, weshalb eine

derart niedrige Regelungsdichte vorliegend sachgerecht sein soll, kann dies nicht akzeptiert werden. Die Stadt wird aufgefordert die AIB innert 6 Monaten mit einer Gebäudelänge und/oder einem Dichtmass zu ergänzen. Die Zone AIB wird in der Masstabelle mit einem Hinweisvermerk versehen.

Art. 46: Hier ist bei nächster Gelegenheit redaktionell "Art. 46" zu ergänzen. Die Bestimmung wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

Art. 47: Diese Bestimmung kann nicht genehmigt werden. Gemäss § 18 Abs. 2 PBG bestimmt der Regierungsrat die Zuschläge zur Förderung energieeffizienten Bauens auf die von den Gemeinden festgelegten Nutzungsziffern. Die Zuschläge werden damit abschliessend auf kantonaler Ebene geregelt. Gemäss § 35 Abs. 1 Ziff. 2 PBV werden Zuschläge bei der Geschossflächenziffer und Baumassenziffer gewährt. Diese Nutzungsziffern müssen im Baureglement oder in Sondernutzungsplänen festgelegt sein. Ein Zuschlag bei Überbauungsziffern ergibt sich aus dem Wortlaut des Gesetzes nicht und kann aufgrund der fehlenden Kompetenz auf kommunaler Stufe nicht festgelegt werden. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass eine Anpassung des § 35 Abs. 1 Ziff. 2 PBV bezüglich der im Artikel aufgeführten Nutzungsziffern beim Kanton in Erarbeitung ist. Damit wird eine kommunale Regelung hinfällig.

Art. 59: Diese Bestimmung kann nicht genehmigt werden. Einerseits ist unklar, um was es bei der Regelung geht (planungsrechtliches Immissionsmass oder der Grenzwert gemäss USG/LSV). Andererseits ist die Frage, ob etwas stark störend ist, für beide Varianten im Einzelfall anhand der effektiven Immissionen zu beurteilen. Ein generell-abstraktes Urteil im Baureglement vorwegzunehmen, ist nicht zulässig.

Die nachstehenden Bestimmungen werden genehmigt, allerdings ist Folgendes anzumerken:

Art. 34 Abs. 3 und 4: Hier ist der Hinweis anzubringen, dass die Reduktion der Parkfelder im Einzelfall an die Voraussetzungen von § 88 Abs. 3 PBG geknüpft ist.

Art. 42 Abs. 1: Diese Möglichkeit zur Reduktion kann heikel sein. Ein direkter Verstoss gegen übergeordnetes Recht ist nicht erkennbar, zumal die kantonale rechtliche Vorschrift keine Minimalvorgabe statuiert. Die Wohnhygiene ist im Einzelfall zu gewährleisten. Eine Reduktion im Einzelfall darf nur dann bewilligt werden, wenn sich daraus kein Widerspruch zum übergeordneten Recht ergibt. Dies ist im konkreten Fall zu prüfen und darauf hat die Entscheidbehörde zu achten.

Art. 43: Diese Bestimmung ist für eine öffentlich-rechtliche Bauvorschrift sehr weitgehend. Solange kein Verstoss gegen übergeordnetes Recht entsteht, ist sie aber nicht weiter problematisch. Hinzuzuweisen ist jedenfalls auf die Gastgewerbeverordnung, die

ebenfalls Vorschriften betreffend die sanitären Einrichtungen von Gastgewerbebetrieben enthält. Die übergeordneten Bestimmungen gehen im konkreten Einzelfall vor, falls sich ein Widerspruch ergeben sollte.

Art. 45 Abs. 3: Auch im Zusammenhang mit dieser Bestimmung ist ein Vorbehalt zugunsten des übergeordneten Rechts anzubringen: Wo namentlich das Gesetz über Strassen und Wege (StrWG; RB 725.1) einen grösseren Strassenabstand vorschreibt, ist dieser einzuhalten. Im Bewusstsein um diese Umstände ist Art. 45 Abs. 3 genehmigungsfähig.

Art. 52 Abs. 2: Hierbei ist zu beachten, dass damit keine Unterschutzstellung nach Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG; SR 451) gemeint ist. Es handelt sich um eine reine Gestaltungsvorschrift, welche darüber hinaus nur die Bepflanzung betrifft. Für eine bebaubare Fläche einer Parzelle kann aus dieser Bepflanzungsvorschrift kein faktisches Bauverbot abgeleitet werden. Wollte man solches auf Planungsstufe verbindlich festlegen, wären Baulinien auszuscheiden.

4. Ortsbild- und Umgebungsschutz

Die Gemeinde Bischofszell verfügt über ein Ortsbild, welches gemäss KRP als besonders wertvoll eingestuft ist. Die Altstadt der Stadt Bischofszell ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit dem Erhaltungsziel A bezeichnet. Aus kantonaler Sicht werden daher insbesondere die Richtplanmassnahmen S 2.01 und S 2.02, welche die Altstadt von Bischofszell betreffen, begrüsst.

Am 13. November 2020 wurde gemeinsam mit Vertretern der Stadt und des zuständigen Planungsbüros (Suter von Känel Wild AG) eine Ortsbegehung in Bischofszell durchgeführt. Das Ziel der Ortsbegehung war die Überprüfung der Qualitäten des Ortsbildes sowie die Definition und Verortung von Schutzmassnahmen, welche die Erhaltung des Ortsbildes sicherstellen sollen. Im zur Genehmigung eingereichten Zonenplan sind alle Gebiete und Baugruppen, deren Qualität und Bedeutung für das Ortsbild bei der Ortsbegehung bestätigt werden konnten, mit Schutzzonen überlagert. Diese entsprechen den gemeinsam definierten Schutzzielen.

Art. 23 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OS

Art. 23 des revidierten Baureglements enthält Regelungen zu den Ortsbildschutzzonen A, B und C. Gemäss Planungsbericht (S. 59) soll die Ortsbildschutzzone C die Erhaltung der Struktur in den bezeichneten Gebieten respektive Baugruppen sicherstellen. Im Zuge der Ortsbegehung vom 13. November 2020 wurde für diverse Gebiete beziehungsweise Baugruppen das Erhaltungsziel "Erhalten der Struktur" entweder bestätigt oder neu festgesetzt. Gemäss den Erläuterungen zum ISOS sowie den WISOS wird das Erhaltungsziel "Erhalten der Struktur" folgendermassen definiert:

"Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten.

- *Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen*
- *besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten"*

Nach Einschätzung des Amts für Denkmalpflege konnten die Baureglementbestimmungen zu den Ortsbildschutzzonen, wie sie im zur zweiten Vorprüfung eingereichten Baureglement (BauR-VP) enthalten waren, die Erhaltung der Struktur gewährleisten. Insbesondere Art. 23 Abs. 3 sowie Art. 23 Abs. 7 BauR-VP waren hierfür von Bedeutung.

Im Zeitraum zwischen der zweiten Vorprüfung und dem Genehmigungsverfahren wurde der Art. 23 Abs. 3 BauR-VP ersatzlos gestrichen. Die im Art. 23 Abs. 7 BauR-VP (bzw. Art. 23 Abs. 6 im zur Genehmigung eingereichten BauR) enthaltenen Bestimmungen wurden überarbeitet. Die neuen zusätzlichen Bestimmungen zur Einpassung von baulichen Massnahmen und der Umgebungsgestaltung in Art. 23 Abs. 6 BauR werden grundsätzlich begrüsst. Jedoch sind gemäss Art. 23 Abs. 6 lit. b BauR Ersatzbauten zulässig, soweit es sich nicht um geschützte Kulturobjekte handelt. Somit könnten mit Ausnahme der geschützten Einzelobjekte theoretisch alle Bauten ersetzt werden. Gemäss ISOS wird in Gebieten und Baugruppen, die in ihrer Struktur erhalten werden sollen, auch die Erhaltung der prägenden Elemente gefordert. Dies wurde mit dem bisherigen Art. 23 Abs. 3 BauR-VP gewährleistet, nach welchem Bauten in Ortsbildschutzzonen, welche aufgrund ihrer Volumetrie und Typologie die Siedlungsstruktur prägen, im Regelfall zu erhalten und fachgerecht zu restaurieren sind.

Damit Art. 23 Abs. 6 BauR die Erhaltung der Struktur gewährleisten kann, müssten im Zuge der Schutzplanrevision nicht nur die Einzelobjekte, die gemäss Hinweisinventar Bauten (HWI) über eine hohe kulturhistorische Bedeutung verfügen, überprüft und gegebenenfalls in den Schutzplan aufgenommen werden, sondern auch Bauten, die für das Ortsbild prägend sind, aber gemäss HWI über eine geringere kulturhistorische Bedeutung verfügen (zum Beispiel Bauten, die als "bemerkenswert" eingestuft sind). Gemäss Auskunft des Planers wurden im Rahmen der Schutzplanrevision (DBU-Entscheid Nr. 44 vom 19. September 2022) jedoch nur die im HWI als "wertvoll" und "besonders wertvoll" eingestuften Einzelobjekte überprüft.

Aus kantonaler Sicht kann Art. 23 Abs. 6 BauR die Erhaltung der Struktur in den bezeichneten Gebieten und Baugruppen daher nicht sicherstellen. Problematisch ist aus den genannten Gründen insbesondere der Verweis auf die im kommunalen Schutzplan geschützten Kulturobjekte sowie die ersatzlose Streichung des ursprünglichen Art. 23 Abs. 3 BauR-VP.

16/17

Die Stadt begründet die Streichung des Art. 23 Abs. 3 BauR-VP mit der Rechts- beziehungsweise Planungsunsicherheit, die sich aufgrund der Bestimmung für die betroffenen Eigentümer ergeben würde. Für die Eigentümer sei unklar, ob und in welchem Ausmass ihre Liegenschaft erhalten werden soll und über welche Entwicklungsmöglichkeiten sie verfügen. Aus rechtlicher Sicht ist nachvollziehbar, dass die Stadt Bischofszell den Absatz nicht eins zu eins übernommen hat. Dennoch kann der Absatz nicht ersatzlos gestrichen werden. Die gestrichene Bestimmung ist zu konkretisieren und wieder ins Baureglement aufzunehmen. Um den Anforderungen aus dem ISOS gerecht zu werden, ist der Verweis auf die geschützten Kulturobjekte in Art. 23 Abs. 6 lit. b BauR durch eine Bestimmung analog zur gestrichenen Bestimmung Art. 23 Abs. 3 BauR-VP zu ersetzen.

Der Art. 23 Abs. 6 lit. b kann daher nicht genehmigt werden. Die Stadt Bischofszell wird angewiesen die Bestimmung innert 6 Monaten zu überarbeiten. Bei Bedarf unterstützt das Amt für Denkmalpflege die Stadt gerne bei der Überarbeitung.

Schlussbemerkung:

Abschliessend lässt sich festhalten, dass der kommunale Richtplan, der Zonenplan und das Baureglement die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG mehrheitlich erfüllen. Die Planungsinstrumente können mit Ausnahme weniger, im Entscheid aufgeführten Punkte, genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



17/17

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: **21. DEZ. 2022**