

Frauenfeld, 11. Oktober 2023

Entscheid Nr. 60

BOA/PG Nr. 2022.11-003

Politische Gemeinde Güttingen Revision Ortsplanung

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Güttingen am 25. Oktober 2022 erlassene kommunale Richtplan wird mit Hinweisvermerken genehmigt. In der Plankarte wird bei den Kleinsiedlungen "Moosburg" (S. 1.8.1) und "Bleihof" (S. 1.8.2) sowie im Richtplantext (S 1.2 Dorfgebiet/ S 1.8 Kleinsiedlungen) jeweils ein Hinweisvermerk angebracht.
2. Die nachfolgend aufgeführten, von den Stimmberechtigten der Gemeinde Güttingen an der Urnenabstimmung vom 25. September 2022 beschlossenen Zonenplanänderungen werden genehmigt:
 - Zonenplanänderung Nr. 170
 - Zonenplanänderung Nr. 308 / 309
 - Zonenplanänderung Nr. 549
 - Zonenplanänderung Gemeindehaus
 - Zonenplanänderung Versuchsbetrieb
 - Zonenplanänderung Gefahrenzone / Archäologie
 - Zonenplanänderung Bodenseeufer

Die Genehmigung erfolgt mit folgenden Aufträgen und Hinweisen:

- a) Die Gemeinde Güttingen wird beauftragt, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA im Bereich der Parzelle Nr. 309, Zollershus, an das Hochwasserprofil (Bodensee) gemäss § 2 des Wassernutzungsgesetzes (WNG; RB 721.8) **innert 12 Monaten** anzupassen. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass die OeBA nicht mehr in das Hochwasserprofil (Uferlinie) hineinragt. Die Anpassungen sind mit dem Amt für Umwelt und dem Amt für Raumentwicklung abzusprechen.
- b) Die Gemeinde Güttingen hat Teilflächen der Parzellen Nrn. 302 und 309 fälschlicherweise dem "Gewässer" zugewiesen. Sie wird daher beauftragt, diese "Falschzuweisungen" zu korrigieren bzw. die betroffenen Flächen einer sachge-

2/15

rechten Zone zuzuweisen. Die notwendigen Anpassungen sind **innert 12 Monaten** vorzunehmen. Sie sind mit dem Amt für Umwelt und dem Amt für Raumentwicklung abzusprechen.

3. Die von den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 25. September 2022 beschlossenen Änderungen am Baureglement werden genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Poltische Gemeinde Güttingen, Bahnhofstrasse 15, 8594 Güttingen, unter Beilage von drei Dossiers zur Revision der Ortsplanung, mit den notwendigen Genehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
 - Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Worblentalstrasse 66, 3063 Ittingen
 - Bundesamt für Landwirtschaft BLW, Schwarzenburgstrasse 165, 3003 Bern
 - Grundbuchamt Kreuzlingen, Bachstrasse 11, 8280 Kreuzlingen
 - Steuerverwaltung, Schlossmühlestrasse 15, 8510 Frauenfeld (unter Beilage von S. 48 des Planungsberichts, Tab. 4 Übersicht Zonenplanänderungen mit Mehrwertabgabe)
 - ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. öffentlicher Verkehr
 - Departement für Justiz und Sicherheit, Jagd- und Fischereiverwaltung
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - Landwirtschaftsamt
 - Tiefbauamt
 - SBB AG, Immobilien – Immobilienrechte, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich
 - Amt für Raumentwicklung (3), unter Beilage eines Dossiers zur Revision der Ortsplanung, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 2. November 2022 ersucht die Gemeinde Güttingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Revision der Ortsplanung. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss

durchgeführt wurden. Gegen die Revision der Ortsplanung ist beim Departement für Bau und Umwelt ein Rekurs eingegangen. Über diesen Rekurs befindet das DBU in einem separaten Entscheid. Dieser ist inhaltlich und zeitlich mit dem Entscheid über die Plangenehmigung koordiniert. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit den Berichten vom 28. Oktober 2021 und 13. Dezember 2021 vorgeprüft.

Vorbemerkungen

2. Die rechtskräftige Ortsplanung der Politischen Gemeinde Güttingen stammt aus dem Jahr 2012. In der Folge wurde der Zonenplan zwischen 2018 und 2019 teilweise revidiert. Gleichzeitig wurde das Baureglement an das neue Planungs- und Baurecht (PBG, PBV, IVHB) angepasst. Nun hat die Gemeinde Güttingen beschlossen, den kommunalen Richtplan vollständig zu revidieren. Gleichzeitig wurden der Zonenplan und das Baureglement einer Teilrevision unterzogen. Im Genehmigungsverfahren prüft das Departement für Bau und Umwelt (DBU) gemäss § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) generell, ob die Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung entsprechen. Dabei ist das Planungsermessen der Gemeinde nach Art. 2 Abs. 3 RPG zu respektieren.
3. Das Departement für Bau und Umwelt (DBU) genehmigte den rechtskräftigen kommunalen Richtplan mit Entscheid Nr. 24 vom 13. März 2012. Die Gemeinde Güttingen hat diesen Richtplan gesamthaft revidiert. Als Grundlage für die Erarbeitung des kommunalen Richtplans diente ein Raumkonzept vom 7. Mai 2021. Der zur Genehmigung eingereichte **Kommunale Richtplan** besteht aus einer Karte 1:5000 und einem Richtplantext. Auf der Richtplankarte sind zwei weitere Pläne im Massstab 1:7'500 integriert. Es handelt sich dabei um den "Strategieplan Innenentwicklung" und den "Teilrichtplan Energie". Der Richtplan gliedert sich in die Bereiche Siedlung, Landschaft, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung. Aus kantonaler Sicht ist dieser Aufbau nachvollziehbar.

a) Siedlung

Eine wichtige Aufgabe der Raumplanung ist die sachgerechte **Dimensionierung des Siedlungsgebiets**. Diese Aufgabe basiert auf dem zentralen Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens. Die Grösse des Siedlungsgebiets ergibt sich aus den funktionalen Handlungsräumen (Raumtypen) gemäss KRP, der bestehenden Nutzerdichte (Beschäftigte und Wohnbevölkerung) und dem vorgesehenen zukünftigen Wachstum innerhalb des Richtplanhorizonts. Im bisherigen Richtplan wies die Gemeinde Güttingen WMZ-Richtplangebiete im Umfang von 5.6 ha aus. Gemäss Anhang A1 des KRP müssen diese Gebiete um 3.7 ha auf eine Fläche von

1.9 ha reduziert werden. Laut Planungsbericht (S.49) wird dies durch den Verzicht auf vier bisherige WMZ-Richtplangebiete (Änderungen R1-R4) erreicht. Die beiden WMZ-Richtplangebiete Schmälzler (S. 1.1.1) und Kirchgemeinde (S. 1.3.2) weisen eine Fläche von 19'157 m² auf. Die verbleibenden Richtplangebiete WMZ sind somit mit den Vorgaben des KRP vereinbar.

Das bestehende Richtplangebiet für Arbeitszonen an der Lagerhausstrasse (S 1.4.1) wird um die Fläche des reduzierten WMZ-Richtplangebiets (Richtplanänderung R3) erweitert. Zudem hat die Gemeinde Güttingen im Bereich der Sägerei die Ausscheidung eines weiteren Arbeitsgebiets (S.1.4.2) beschlossen. Aus kantonomer Sicht bestehen gegen die beiden Richtplangebiete keine Vorbehalte.

Ob diese Gebiete dereinst in eine Arbeitszone eingezont werden können und ob diese Einzonungen mit den Vorgaben des KRP vereinbar sind, wird im Rahmen eines künftigen Zonenplanänderungsverfahrens geprüft. Insbesondere bei einer Neuan siedlung wird dabei gestützt auf Planungsgrundsatz 1.6 K nachzuweisen sein, dass in der Region keine Alternativen zur Verfügung stehen.

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 insbesondere 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 KRP ist die Gemeinde Güttingen vollständig dem Dichtetyp "Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden" zugeordnet. In diesem Dichtetyp ist für den Zonenplanhorizont 2030 und den Richtplanhorizont 2040 in den WMZ eine minimale Raumnutzerdichte von 47 RN/ha zu erreichen. Im Jahr 2018 lag die Raumnutzerdichte in der Gemeinde Güttingen noch bei 40 RN/ha. Bis 2022 konnte diese Dichte leicht auf 42 RN/ha gesteigert werden. Sie liegt damit aber immer noch unter der geforderten Mindestdichte von 47 RN/ha. Die Gemeinde Güttingen verfügt jedoch noch über einige Baulücken und Innenentwicklungsgebiete. Für diese Flächen liegen gemäss Planungsbericht (S. 50) teilweise bereits Projekte oder Planungen vor. Dabei handelt es sich mehrheitlich um Projekte, die den Neubau von Mehrfamilienhäusern vorsehen. Entsprechend geht die Gemeinde davon aus, dass bereits mit den geplanten Arealentwicklungen die Mindestdichte von 47 RN/ha überschritten wird. Ob dieser Wert bereits in den nächsten Jahren erreicht werden kann, bleibt abzuwarten. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die planerischen Massnahmen ausreichen, um die geforderte Mindestdichte erreichen zu können.

Zur Erfüllung der Planungsaufträge 1.2 A und 1.3 B des KRP hat die Gemeinde Güttingen sogenannte "Strategien zur Innentwicklung" erarbeitet. Entsprechend werden im Richtplan verschiedenen Innenentwicklungspotenziale bezeichnet (S. 2.0) bezeichnet. Diesen Gebieten werden verschiedene Strategien und Ziele zugeordnet. So wird unterschieden, ob ein Gebiet möglichst "erhalten", "erneuert", "weiterentwickelt", "umstrukturiert" oder "neuentwickelt" werden soll. Die ausgewiesenen Potentialgebiete sind zweckmässig und nachvollziehbar. Damit können die Planungsaufträge 1.2 A und 1.3 B als erfüllt betrachtet werden.

Die Gemeinde Güttingen verfügt über zwei **Kleinsiedlungen** (Moosburg und Bleihof), die mit der Teilrevision des KRP überprüft wurden. Die Teilrevision des KRP wurde vom Grossen Rat am 14. September 2022 und vom Bundesrat am 23. Februar 2023 genehmigt. Gemäss Planungsauftrag 1.9 A hat die Gemeinde Güttingen nun innert fünf Jahren (d.h. bis zum 14. September 2027) dafür zu sorgen, dass die erwähnten Kleinsiedlungen gemäss Anhang A8 des KRP einer sachgerechten Nutzungszone zugewiesen werden. Im rechtskräftigen Zonenplan ist die Kleinsiedlung "Moosburg" (K154) der Dorfzone D 2 und die Kleinsiedlung "Bleihof" (K153) der Landwirtschaftszone Lw zugewiesen. Nach Anhang A8 ist die Kleinsiedlung "Moosburg" entweder in eine Erhaltungszone nach Art. 33 RPV oder in eine Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG bzw. in eine Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG umzuzonen. Für die Kleinsiedlung "Bleihof" besteht jedoch kein Handlungsbedarf. Gestützt auf Anhang A8 kann diese Kleinsiedlung in der Landwirtschaftszone belassen werden. Gestützt auf Anhang A8 wäre aber auch eine Umzonung in eine Erhaltungszone denkbar.

Gemäss Richtplantext "S 1.2 Dorfgebiet" / S. 1.8 Kleinsiedlungen" ist sich die Gemeinde Güttingen bewusst, dass die Zonierung der Kleinsiedlung Moosburg zu überprüfen ist. Diesbezüglich gilt es festzuhalten, dass die heutige Dorfzone D zwingend aufzuheben und durch eine andere zweckmässige Nutzungszone (nach Anhang A8) zu ersetzen ist. Gemäss kommunalem Richtplantext (S. 1.8 Kleinsiedlungen) sind die beiden Kleinsiedlungen voraussichtlich einer Erhaltungszone zuzuweisen. Gegen eine solche Festlegung (S. 1.8) bestehen aus kantonaler Sicht keine Einwände. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass gleichzeitig mit der Zonenzuweisung auch die Zonenabgrenzung (inkl. angrenzender Verkehrsflächen) überprüft und das Baureglement angepasst werden muss. Im Genehmigungsverfahren wird indessen nicht überprüft, ob die Abgrenzung des Erhaltungsgebiets in der Richtplankarte für die Kleinsiedlung "Bleihof" zweckmässig ist. Diese Prüfung erfolgt im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Zonenplans. Insbesondere ist dabei planerisch auch zu prüfen, ob es sinnvoll ist, sämtliche Ökonomiebauten (landwirtschaftlich genutzte Gebäude) in eine Erhaltungszone miteinzubeziehen. Soll eine Zuweisung zur Erhaltungszone erfolgen, bedingt dies zudem, dass das Bauregle-

ment mit Zonen- und Gestaltungsvorschriften ergänzt wird. Zudem ist der rechtskräftige Arealüberbauungsplan "Moosburg" (genehmigt mit RRB Nr. 1458 vom 3. Dezember 1991) zu überprüfen und auf die künftige Nutzungszone abzustimmen. Entsprechend wird der kommunale Richtplan unter Vorbehalt genehmigt. In der Plankarte wird bei den Kleinsiedlungen "Moosburg" (S. 1.8.1) und "Bleihof" (S. 1.8.2) sowie im Richtplantext ("S 1.2 Dorfgebiet"/ S 1.8 Kleinsiedlungen) jeweils ein Hinweisvermerk angebracht.

Um einer Baulandhortung entgegen zu wirken, ist im Raumplanungsgesetz (Art. 15 Abs. 4 RPG) vorgeschrieben, dass Land nur einer Bauzone zugewiesen werden resp. eingezont werden kann, sofern seine Verfügbarkeit sichergestellt ist. Es reicht also nicht aus, wie es mit Festlegung "S 1.9 Vertragsgebiete" vorgesehen ist, bei Einzonungen lediglich vertragliche Vereinbarungen mit den Eigentümern anzustreben. Vielmehr sind solche Verträge eine Voraussetzung, um für eine Einzonung eine Genehmigung in Aussicht stellen zu können. Unter dieser Voraussetzung kann Festlegung S 1.9 zugestimmt werden.

b) Landschaft

Im Richtplan wird das Nichtbaugebiet in verschiedenen Gebiete unterteilt. Es wird unterschieden zwischen dem Landwirtschaftsbiet, dem Landwirtschaftsgebiet für besondere Nutzung, dem Landschaftsschutzgebiet sowie dem Seebadgebiet. Entgegen der Vorprüfung wird auf die Ausscheidung eines Landwirtschaftsgebietes für besondere Nutzungen auf der Parzelle Nr. 427, Winterlishof, verzichtet. Gleichzeitig hat sich die Gemeinde Güttingen mit der Festlegung L 1.2.1 den Auftrag erteilt, bei Vorliegen eines detaillierten Standortnachweises für den Bau eines Pouletmaststalles eine Umzonung in eine LwbN-Zone (bodenunabhängige Tierhaltung) vorzunehmen. Wird eine solche Umzonung in Betracht gezogen, sind verschiedene Standorte (auch regional) zu prüfen. Zudem ist eine umfassende Interessenabwägung anhand der Ziele und Grundsätze nach Art. 1 und 3 RPG vorzunehmen. Zudem sind Lösungen zu suchen, um verschiedene LwbN-Zonen bzw. betriebliche Bedürfnisse zusammen zu fassen. Ebenso sind Alternativstandorte zu prüfen, um die Fruchtfolgeflächen (FFF) zu erhalten. Unter dieser Voraussetzung kann der Festlegung L 1.2.1 zugestimmt werden.

Weiter ist zu begrüßen, dass die Gemeinde Güttingen mit der Revision des Richtplans unter anderem folgende Ziele behördenverbindlich festgelegt hat.

- Die orts- und landschaftsbildprägende Topographie und Landschaftstypologie soll erhalten und geschützt werden (L 2.0).
- Zulässige Bebauungen ausserhalb der Bauzone haben sich harmonisch in die Landschaft einzufügen (L 2.0).

- Die Lebensräume der Tiere in den Vernetzungskorridoren sollen erhalten und durch geeignete Massnahmen besser untereinander vernetzt und verbessert werden (L 2.1).
- Die Fliessgewässer sollen unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit möglichst naturnah gestaltet werden. Unter anderem soll die Revitalisierung verschiedener Bäche geprüft werden (L 2.2.1 – 2.2.4).

c) Verkehr

Der Teilrichtplan „Verkehr“ sieht verschiedene Massnahmen vor. Diese sind unterteilt in Massnahmen für den motorisierten Individualverkehr (MIV), den öffentlichen Verkehr (ÖV) und den Fuss- und Veloverkehr (FRV). In der Richtplankarte ist das bestehende Strassennetz mit Haupt- und Nebenstrassen sowie Fuss-, Wander- und Velowegen dargestellt. Für diese Strassen und Wege sieht der Richtplan verschiedene Massnahmen vor. Unter anderem sollen die Strassenräume aufgewertet (V 1.2), die Ortseingänge einheitlich gestaltet (V 1.2) und das bestehende Fuss- und Wanderwegnetz ergänzt werden (V 3.3 / 3.4). Auch ist geplant, zusätzliche Abstellplätze für den MIV (V 1.5) sowie für Velos (V 2) zu schaffen.

d) Ver- und Entsorgung

Die Gemeinden im Urbanen Raum und im Kompakten Siedlungsraum mit mehr als 2000 Einwohnern müssen gemäss Planungsauftrag 4.2 A bis 2022 einen kommunalen Energierichtplan erstellen. Darin sind die Möglichkeiten der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energieträger zur Elektrizitäts- und Wärmeerzeugung und der quartierweisen Wärmeversorgung aufzuzeigen. Die Gemeinde Güttingen liegt im Kompakten Siedlungsraum. Sie verfügt derzeit über ca. 1'708 Einwohner (Stand: Jahr 2020) und muss daher keinen Energierichtplan erarbeiten. Entsprechend ist zu begrüssen, dass die Gemeinde einen Teilrichtplan "Energie" ausgearbeitet hat und Massnahmen zur Energiegewinnung und -versorgung trifft (E 1.0 -1.3).

4. Den rechtskräftigen Zonenplan genehmigte das Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid Nr. 24 vom 13. März 2012. Mit der Revision der Ortsplanung hat die Gemeinde Güttingen den **Zonenplan** teilweise überarbeitet. Unter anderem wurden das sogenannte BRUAG-Areal (Parzelle Nr. 170) und die Parzelle Nr. 739, auf der das Gemeindehaus steht, einer Wohn- und Arbeitszone WA3 zugewiesen. Um die gewerbliche Nutzung (Umschlagplatz / Kieshafen) im Gebiet "Zollershus" erhalten und soweit nötig, weiterentwickeln zu können, wird eine Teilfläche der Parzellen Nrn. 308 und 309 neu der Arbeitszone Gewerbe AG zugewiesen. Zudem hat die Gemeinde Güttingen beschlossen, für den Schul- und Versuchsbetrieb der Agroscope (nationale Forschungsanstalt) eine Spezialzone nach Art. 18 RPG zu

schaffen. Die Teilrevision beinhaltet zudem zwei Zonenplanänderungen im Bereich der Gärtnerei Kipper AG. Damit soll eine Betriebserweiterung ermöglicht werden. Im Weiteren hat die Gemeinde Güttingen ihre Nutzungszonen am Bodenseeufer bereinigt. Insbesondere wurden die Nutzungszonen dem Hochwasserprofil angepasst. Im Weiteren hat sich die Gemeinde Güttingen mit den bestehenden Naturgefahren auseinandergesetzt. Insbesondere wurden die gefährdeten Gebiete im Zonenplan mit einer Gefahrenzone überlagert.

a) Bauzonen

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Zur Dimensionierung der Bauzonen enthält der KRP verschiedene Festlegungen (vgl. Kapitel 1.1 und 1.5 KRP). Gemäss Richtplankapitel „1.4 Ein- und Umzonungen“ kann ein Bedarf für zusätzliche WMZ-Zonen und entsprechende Ein- oder Umzonungen geltend gemacht werden, wenn die Auslastung der bestehenden WMZ-Zonen einer Gemeinde über 100 Prozent liegt (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 Güttingen weist aktuell (basierend auf der Raum+-Nacherhebung 2022) bezogen auf den Zonenplanhorizont 2037 eine gemeindespezifische Auslastung von 86 Prozent auf. Sie kann daher keinen Bedarf für zusätzliche WMZ durch Ein- oder Umzonungen ausweisen. Dennoch sieht die Gemeinde Güttingen eine Erweiterung der WMZ um rund 8'700 m² vor. Insbesondere wird das "BRUAG-Areal", Parzelle Nr. 170, (Änderung Nr. 4) von der Arbeitszone Gewerbe AG in die Wohn- und Arbeitszone WA3 umgezont. Gleichzeitig wird die Parzelle Nr. 739, auf der das Gemeindehaus steht, mit der Änderung Nr. 5.1 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA in die Wohn- und Arbeitszone WA 3 umgezont. Durch diese beiden Umzonungen sinkt die gemeindespezifische Auslastung auf 85 Prozent. Da die beiden Änderungsgebiete jedoch zum "weitgehend überbauten Gebiet" gehören und sich an zentralster Lage von Güttingen befinden, sind diese Umzonungen mit den Vorgaben des KRP vereinbar. Gemäss Festsetzung 1.4 A können Umzonungen in eine WMZ trotz fehlendem Bedarf genehmigt werden, sofern es sich um strategisch zweckmässig gelegene und weitgehend überbaute Flächen handelt. Dies ist bei den genannten Änderungsflächen der Fall. Zudem sinkt die Auslastung nicht unter 85%. Insgesamt sind diese neuen WMZ-Flächen mit den Vorgaben des KRP vereinbar.

Arbeitszonen

Die Gärtnerei Kipper AG produziert verschiedene Pflanzen, Gehölze, Stauden, etc. in Gewächshäusern und im Freiland. Ein Grossteil der Produktionsfläche sowie das betriebseigene Gartencenter befinden sich auf der Parzelle Nr. 154. Nun plant die

Gärtnerei Kipper AG ihre Betriebsfläche zu erweitern. Einerseits werden neue Flächen für die Aufzucht von Containerpflanzen und andererseits für zusätzliche Parkplätze benötigt. Laut Planungsbericht (S. 32) würden die bestehenden Parkplätze insbesondere an guten Verkaufstagen nicht ausreichen. Die Fahrzeuge würden teilweise auf den Flurwegen abgestellt. Die Kipper AG benötigt daher insgesamt 40 zusätzliche Parkplätze. Diese sollen im Norden entlang der heutigen Erschliessungsstrasse auf Parzelle Nr. 549 angeordnet werden. Aus kantonaler Sicht ist der Bedarf für die neuen Parkplätze ausgewiesen. Die neue Arbeitszone Gartenbau AGb wurde gegenüber den Vorprüfungsunterlagen flächenmässig deutlich reduziert. So war ursprünglich eine Einzonung von rund 2 ha vorgesehen. Mit der Änderung Nr. 2 wird die Einzonungsfläche auf 1'698 m² reduziert. Die geplante Aufzuchtfläche wird hingegen nicht mehr in die Arbeitszone AGb miteinbezogen. Für diese Fläche wird auf der Parzelle Nr. 549 eine Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen LwbN Pf b ausgeschieden. Da die Einzonungsfläche kleiner als 2'000 m² ist, handelt es sich bei der geplanten Parkierungsfläche um eine massvolle Betriebserweiterung, die nach Planungsgrundsatz 1.6 L zu beurteilen ist. Die Einzonung (Änderung Nr. 2) ist mit diesem Planungsgrundsatz vereinbar.

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 eingezont wird eine Fläche von 1'698 m² im Bereich der Gärtnerei Kipper (Parzelle Nr. 549). Zudem wird gemäss Kapitel 6.2 des Planungsberichts mit den Umzonungen auf den Parzellen Nrn. 308, 309, Zollerhus (Änderung Nr. 3) und auf den Parzellen Nrn. 136, 206, 739 (Änderung Nr. 5.1) ein planerischer Mehrwert geschaffen, welcher der Abgabepflicht untersteht. Ob weitere abgabepflichtige Flächen bestehen, wurde von kantonaler Seite nicht geprüft.

b) Nichtbauzonen

Spezialzone Versuchsbetrieb

Die Schweizerische Eidgenossenschaft, vertreten durch das Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL), ist Eigentümerin der Parzellen Nrn. 460, 513 und 515, Oberwies. Der Bund betreibt in enger Zusammenarbeit mit dem Bildungs- und Beratungszentrum Arenenberg (BBZ) den auf Obst- und Beerenbau spezialisierten Schul- und Versuchsbetrieb in Güttingen, als Standort der Forschungsanstalt Agroscope. Der Betrieb ist an den Kanton Thurgau verpachtet. Dieser ist für den operativen Betrieb und den Pächterunterhalt verantwortlich. BBL und BBZ streben eine langfristige Ausrichtung der Forschungstätigkeit und Zusammenarbeit an. Zudem

soll die Zusammenarbeit mit den anderen bestehenden Partnern in Interreg- und BLW-Projekten weitergeführt werden. Dazu soll der Versuchsbetrieb in den nächsten Jahren ausgebaut werden, um weitere Forschungsfragen bearbeiten zu können. Um die geplanten Entwicklungsschritte auszulösen zu können, ist eine Umzonung von rund 11 Hektaren von der Landwirtschaftszone in eine **Spezialzone Versuchsbetrieb** SVa, b und c notwendig.

Bei der Spezialzone handelt es sich um eine Nutzungszone nach Art. 18 RPG. Diese wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 28. Oktober 2021 vorgeprüft. Die Spezialzone basiert auf dem Konzept "Zonenplanänderung Schul- und Versuchsbetrieb Güttingen" des BZZ Arenenberg vom 17. August 2021. Aus raumplanerischer Sicht ist es nachvollziehbar, dass sich die Gemeinde Güttingen im vorliegenden Fall gegen die Ausscheidung einer Bauzone nach Art. 15 RPG und gegen die Ausscheidung einer Landwirtschaftszone für besondere Nutzung LwbN nach Art. 16a Abs. 3 RPG entschieden hat. So würde eine isolierte, vom übrigen Baugebiet abgesetzte Bauzone klar gegen Bundesrecht verstossen. Insbesondere würde eine solche "isolierte Bauzone" gegen das sogenannte Konzentrationsprinzip (Siedlungsentwicklung nach innen, kompakte Siedlungen) verstossen. Des Weiteren kommt eine LwbN-Zone nicht in Frage, weil Bauvorhaben für eine landwirtschaftliche Forschungs- und Versuchsanstalt in einer LwbN-Zone nicht zonenkonform wären. Um eine geordnete bauliche Entwicklung zu ermöglichen, hat die Gemeinde Güttingen die Spezialzone SV weiter unterteilt. Mit der Ausscheidung einer SVa –Zone stellt die Gemeinde insbesondere sicher, dass geplante Gebäudeinfrastruktur um die bestehenden Gebäude herum angeordnet werden. Gleichzeitig wird neu eine Spezialzone SVC ausgeschieden, welche für Witterungsschutzanlagen, jedoch nicht für Bauten (u.a. Gewächshäuser) bestimmt ist. Damit wird ein möglichst harmonischer Übergang zur Landwirtschaftszone sichergestellt. Aus kantonaler Sicht bestehen gegen die Spezialzone SV (a-c) keine Vorbehalte. Sie kann deshalb genehmigt werden.

c) Überlagernde Zonen

Seit 2013 verfügen alle Gemeinden im Kanton Thurgau über eine behördenverbindliche Gefahrenkarte. Die Behörden haben also bei allen raumwirksamen Tätigkeiten die Gefahrenkarten zu berücksichtigen. Gemäss § 56 Abs. 1 des Gesetzes über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (WBSNG, RB 721.1) haben die Gemeinden die Naturgefahrenkarten bis zum 31. Dezember 2018 in die Kommunalplanung zu überführen. Diese Frist kann um höchstens fünf Jahre (bis 31. Dezember 2023) verlängert werden. Mit der Revision des Rahmennutzungsplans setzt die Gemeinde den Auftrag gemäss § 56 Abs. 1 WBSNG um. Dazu werden die gefährdeten Flächen im Zonenplan mit einer Gefahrenzone

überlagert. Soweit überprüfbar, wurden die Gefahrenzonen vollständig und korrekt ausgeschieden.

d) Gewässer

Im Prüfbericht vom 13. Dezember 2021 wies das Amt für Raumentwicklung darauf hin, dass bei stehenden Oberflächengewässern (wie dem Bodensee) das Gewässer durch die Uferlinie begrenzt wird. Für deren Bestimmung wird zumeist der regelmässig wiederkehrende höchste Wasserstand herangezogen. Im Kanton Thurgau wird anstelle des Begriffs Uferlinie der Begriff Hochwasserprofil verwendet. In § 16 der Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (WBSNV; RB 721.11) wird festgehalten, dass die Breite des Gewässerraumes für den Bodensee und den Untersee ab dem Hochwasserprofil gemessen wird. Flächen, die zu einem öffentlichen Gewässer gehören (dies betrifft insbesondere auch Konzessionsflächen) resp. im Sinne von Art. 14 RPG kein Boden darstellen, dürfen keiner Nutzungszone zugewiesen werden. Ferner ist zu beachten, dass Flächen ausserhalb des Gemeindegebiets (und wie hier ausserhalb des Kantons- und Landgebiets) keiner Nutzungszone zugeordnet werden dürfen. Entsprechend dem Hinweis aus der Vorprüfung hat die Gemeinde Güttingen reagiert. So hat sie mit wenigen Ausnahmen sämtliche Grundnutzungszone entlang des Ufers ans Hochwasserprofil anpasst. Nach wie vor ragt aber die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA im Bereich der Parzelle Nr. 309 teilweise in das Hochwasserprofil. Insbesondere betrifft dies aufgeschüttete "Landflächen" (Hafenmole, Schlipf und Schiffsanlegestelle) nordseitig der Parzelle Nr. 309 (Reichsboden). Soweit diese in das Hochwasserprofil (Bodensee) gemäss § 2 des Wassernutzungsgesetzes (WNG; RB 721.8) ragen, hat die Gemeinde Güttingen ihren Zonenplan anpassen. Diesbezüglich ist zu beachten, dass im ThurGIS-Viewer das Hochwasserprofil im Bereich der Hafenmole fehlerhaft ist. Wie der Gemeinde Güttingen am Austausch vom 5. Juli 2023 mit Vertretern des Amtes für Raumentwicklung und des Amtes für Umwelt dargelegt wurde, liegt die bestehende Hafenmole im Hochwasserprofil des Bodensees. Die Mole liegt somit im Gewässer bzw. ist Teil einer konzessionierten Anlage. Aus diesem Grund ist es notwendig, die Hochwasserprofillinie im Bereich der Hafenmole (Parzelle Nr. 310) auf die Gemeindegrenze zu verschieben. Die Gemeinde Güttingen wird beauftragt, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA im Bereich der Parzelle Nr. 309, Zollershus, **innerhalb 12 Monaten** an das (bereinigte) Hochwasserprofil anzupassen.

Im Prüfbericht vom 13. Dezember 2021 wurde darauf aufmerksam gemacht, dass Flächen ausserhalb des Gemeindegebietes keiner Nutzungszone zugeordnet werden dürfen. Entsprechend wurde die Gemeinde Güttingen aufgefordert, die Landflächen (Reichsboden) nördlich der Parzelle Nr. 309 (Kies- und Gemeindehafen) keiner Nutzungszone zuzuweisen. Die Gemeinde Güttingen hat aber nach wie vor die

Absicht, die betroffenen Flächen vom Kanton Thurgau zu übernehmen. Entsprechend würde sich die Gemeindegrenze im Gebiet "Zollershus" verschieben. Dies hätte zur Folge, dass die betroffene Zone beibehalten werden könnte. Noch ist aber nicht geklärt, ob eine solche Übernahme möglich ist. Diese Frage soll – wie das DBU im Schreiben vom 4. Dezember 2020 mitgeteilt hat – mit der Neukonzession des Bootshafens in den Jahren 2028/2029 geklärt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt wird die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA im Gebiet "Zollershus" toleriert, soweit sich diese ausserhalb des Gemeindegebiets befindet.

Ferner wurde festgestellt, dass einzelne Teilflächen auf den Parzellen Nrn. 302 und 309 fälschlicherweise dem "Gewässer" zugeordnet sind. Hierbei handelt es sich nicht um Gewässer, weshalb die Flächen einer Grundnutzungszone zuzuweisen sind. Auch diesbezüglich besteht ein Handlungsbedarf. Die Gemeinde Güttingen wird beauftragt, diese falschen Zuordnungen zu korrigieren bzw. die betroffenen Flächen einer sachgerechten Grundnutzungszone zuzuordnen. Sämtliche Anpassungen sind **innert 12 Monaten** vorzunehmen und mit dem Amt für Umwelt, dem Forstamt und dem Amt für Raumentwicklung abzusprechen.

e) Weitere Themen

Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Zonenplanänderungen Nrn. 1, 2, 7 und 8 haben gemäss S. 47 des Planungsberichts zur Folge, dass sich die Fruchtfolgeflächen wie folgt verändern:

Änderungen Nrn.	Parzellen Nrn.	FFF-Verlust	Zonierungen	
		in ha	alt	neu
1	549	0.75	LW	LwbN Pfb
2	549	0.17	LW	AGb
7	513, 514	0.48	LW	SVb
8	514 - 516	3.67	LW	SVc
Total		5.07		

Genehmigungsentscheide betreffend Änderungen von Nutzungsplänen, die eine Verminderung von FFF um mehr als drei Hektaren zur Folge haben, sind dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) und dem Bundesamt für Landwirtschaft (BLW) zu eröffnen (Art. 46 RPV). Mit der Teilrevision des Zonenplans wird die FFF um ca. 5 Hektaren reduziert. Daher wird der Genehmigungsentscheid dem ARE und dem BLW eröffnet.

Art. 3 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) verlangt, dass die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden darauf achten, dass die Landschaft zu schonen ist. Insbesondere sind der Landwirtschaft geeignete Kulturlandflächen, insbesondere Fruchtfolgeflächen (FFF), zu erhalten. Werden FFF durch Ein- und Umzonungen beansprucht, ist dafür eine umfassende **Interessenabwägung** vorzunehmen. Insbesondere muss die Inanspruchnahme von FFF durch höher zu gewichtende Interessen gerechtfertigt erscheinen, was eine umfassende Abwägung aller privaten und öffentlichen Interessen voraussetzt. Dabei ist eine eingehende Evaluation von Alternativen ohne oder mit weniger Beanspruchung von FFF (inkl. Kompensationsmöglichkeiten) zwingend (vgl. Arbeitshilfe "Fruchtfolgeflächen in der raumplanerischen Interessenabwägung"). Ferner dürfen FFF nur eingezont werden, wenn diese mit Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV vereinbar sind. Demnach sind Einzonung nur möglich, wenn ein aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann und sichergestellt ist, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

Wird eine Fläche aus dem kantonalen FFF-Inventar eingezont, ist grundsätzlich eine FFF-Kompensation erforderlich. Von der Kompensationspflicht ausgenommen sind Einzonungen für Deponien und Einzonungen unter einer Bagatellschwelle von 3'000 m² (Planungsgrundsatz 2.2 F). Ebenfalls nicht kompensationspflichtig sind Umzonungen von Nichtbauzonen in andere Nichtbauzonen. Da die erfolgte Einzonung eine Fläche von weniger als 3'000 m² umfasst und es sich bei der neuen LwbN Pf b-Zone bzw. den neuen Spezialzonen Versuchsbetrieb SVa-c um Nichtbauzonen handelt, besteht gestützt auf den KRP für die erwähnten Zonenplanänderungen keine Kompensationspflicht. Dennoch hat die Gemeinde Güttingen geprüft, welche Flächen allenfalls neu als FFF erhoben oder aufgewertet werden könnten. Diese Abklärungen werden aus kantonaler Sicht begrüsst.

Gemäss Planungsbericht (S. 44) betreffen die Ein- und Umzonungsflächen auf der Parzelle Nr. 549 bei der **Gärtnerei Kipper (Änderungen Nrn. 1 und 2)** im vollen Umfang FFF. Mit der Genehmigung der Zonenplanänderungen können diese Flächen nicht mehr an das FFF-Kontingent angerechnet werden. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass die LwbN Pf b –Zone nur die Aufzucht von Containerpflanzen zulässt und keine Bauten erlaubt sind. Sowohl die LwbN Pf b -Zone als auch die erweiterte Arbeitszone (Parkplätze) fügen sich kompakt in die bestehende bauliche und landschaftliche Situation ein. Beide Flächen sind auf den effektiven Bedarf beschränkt. Sie entsprechen damit dem Grundsatz einer haushälterischen bzw. optimalen Nutzung des Bodens. Die Standortwahl für die beiden Planänderungen ist aus betrieblicher und raumplanerischer Sicht nachvollziehbar. Zumindest drängen sich keine offensichtlichen Alternativstandorte auf, die aus kantonaler Sicht

besser geeignet wären. Die Flächen auf der Parzelle Nr. 549 dienen der Weiterentwicklung des bestehenden Gärtnereibetriebes. Gestützt auf den Planungsgrundsatz 1.6 A entspricht die Förderung (bzw. Weiterentwicklung) eines bestehenden Betriebes einem wichtigen kantonalen Ziel. Somit ist die Beanspruchung der FFF auf der Parzelle Nr. 549 mit den Vorgaben von Art. 30 Abs. 1bis RPV vereinbar.

Für die Forschungsanstalt Agroscope im Bereich Obst- und Beerenbau wird mit der Teilrevision des Zonenplans eine **Spezialzone Versuchsbetrieb** (Änderungen Nr. 6-9) eingeführt. Mit dieser Spezialzone werden die planerischen Voraussetzungen geschaffen, um den Schul- und Versuchsbetrieb in Güttingen betrieblich weiterentwickeln zu können. Die Spezialzone basiert auf einem Konzept des BBZ Arenenberg vom 17. August 2021. Demnach wird die Spezialzone in drei Zonentypen (a-c) unterteilt. Gemäss S. 45 des Planungsberichts sind die Versuchszonen (zumindest teilweise) mit Landwirtschaftszonen vergleichbar, die nach Art. 16a Abs. 3 RPG ausgeschieden werden. Die Änderungen Nrn. 7 und 8 (Spezialzonen Versuchsbetrieb a und b) führen zu einer Reduktion der FFF um ca. 41'512 m². Im Bereich der Spezialzone Versuchsbetrieb SVc bleibt die FFF jedoch erhalten. So sind in dieser Spezialzone für Kern- und Steinobstanbau keine Bauten (wie z.B. Gewächshäuser), sondern nur Witterungsschutzanlagen zulässig (Art. 16^{bis} BauR). Aus kantonomer Sicht bestehen auch keine Alternativstandorte, um eine betriebliche Entwicklung ausserhalb der FFF zu ermöglichen. Beim Versuchsbetrieb in Güttingen handelt es sich um ein vom Bund geführtes Kompetenzzentrum für Obst- und Beerenbau. Es besteht deshalb ein nationales Interesse, dass dieser Schul- und Versuchsstandort (Forschungsanstalt Agroscope) nachhaltig erhalten und gestärkt bzw. weiterentwickelt werden kann. Es ist deshalb vertretbar, dass insgesamt ein Verlust von 41'512 m² FFF resultiert. Aus kantonomer Sicht sind die Planänderungen Nrn. 6-9 mit den Zielen und Grundsätzen gemäss Art. 1-3 RPG vereinbar.

Genereller Entwässerungsplan

Die Teilrevision der Ortsplanung 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.

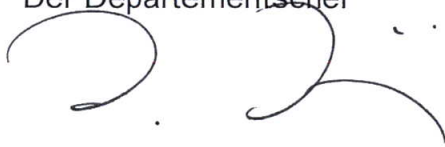
15/15

5. Mit der Revision im Jahr 2017 wurde das Baureglement (BauR) an die neuen gesetzlichen Grundlagen (PBG, PBV, IVHB) angepasst. Es wurde vom Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid Nr. 41 vom 10. Juli 2018 genehmigt. Das Baureglement 2017 orientiert sich am Musterbaureglement (MBR) der Regionen Ober- und Mittelthurgau. Mit der **Teilrevision des Baureglements** werden neu die Spezialzonen Versuchsbetrieb SVa-c und eine Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau LwbN Pf b eingeführt. Zudem hat die Gemeinde Güttingen in Art. 22 und 23 des Baureglements ergänzende Abstandsvorschriften erlassen. Die erfolgte Teiländerung ist mit dem übergeordneten Recht vereinbar und kann daher genehmigt werden.

Schlussbemerkung

Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der 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: 11. Okt. 2023