

Frauenfeld, 5. Juli 2024

Entscheid Nr.0047

BOA/PG Nr. 2023.06-007

Politische Gemeinde Bussnang Revision Richtplan und Zonenplan

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Bussnang am 15. Februar 2023 beschlossene Richtplan wird mit Hinweisvermerken und einem Auftrag genehmigt.
 - a) Die Ausgangslage „Mischgebiete (Dorfgebiete, Wohn-/Arbeitsgebiete)“ in den Kleinsiedlungen Eppenstein (K68), Oberoppikon (K71) und Wertbühl (K78) muss im Rahmen der nächsten Teilrevision des kommunalen Richtplans gemäss dem Resultat des unter Ziff. 2. a) formulierten Auftrags angepasst werden. Die Kleinsiedlungen werden mit Hinweisvermerken versehen.
 - b) Die Ausgangslage „Mischgebiete (Dorfgebiete, Wohn-/Arbeitsgebiete)“ auf der Parzelle Nr. 2051 muss im Rahmen der nächsten Teilrevision des kommunalen Richtplans an die korrekte Zonenabgrenzung gemäss Zonenplan angepasst werden. Die Fläche wird mit einem Hinweisvermerk versehen.
 - c) Die Politische Gemeinde Bussnang wird beauftragt, innert 6 Monaten den kommunalen Richtplan mit einem Koordinationsblatt zum Gewässerschutz zu ergänzen. Darin ist die öffentlich-rechtliche Ausscheidung der Grundwasserschutzzonen der Quelfassung „Magermühle / Neuberg“ als Festsetzung aufzunehmen. Der Realisierungszeitpunkt ist kurzfristig anzusetzen.
2. Der von der Gemeindeversammlung am 15. Mai 2023 und vom Gemeinderat am 16. Februar 2024 beschlossene Zonenplan wird mit folgenden Ausnahmen und Aufträgen genehmigt.
 - a) Die Weilerzone der Kleinsiedlung Wertbühl (K78) und die Dorfzonen der Kleinsiedlungen Eppenstein (K68) und Oberoppikon (K71) werden nicht genehmigt. Die Politische Gemeinde Bussnang wird angewiesen, die Kleinsiedlungen gestützt auf Planungsauftrag 1.9 A des Kantonalen Richtplans (KRP) den im Anhang A8 KRP aufgeführten Zonentypen zuzuweisen.

- b) Die Politische Gemeinde Bussnang wird beauftragt, innert 6 Monaten dem Amt für Raumentwicklung einen schriftlichen Antrag mit Begründung für die Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinie im Bereich der Parzelle Nr. 18 (Einzonung E17) im Zuge der periodischen Nachführung des Kantonalen Richtplans einzureichen.
 - c) Die Politische Gemeinde Bussnang wird beauftragt, innert 14 Tagen ab Inkraftsetzung des Zonenplans sämtliche mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen der kantonalen Steuerverwaltung zu melden. Dazu ist das offizielle Meldeformular der Steuerverwaltung zu verwenden.
3. Mitteilung an:
- Politische Gemeinde Bussnang, Schulstrasse 1, 9565 Bussnang, unter Beilage der Dossiers zur Revision Richtplan und Zonenplan, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - SBB AG, Immobilien – Grundstücksmanagement, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich
 - Steuerverwaltung Thurgau, Schlossmühlestrasse 15, 8510 Frauenfeld
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Forstamt
 - Jagd- und Fischereiverwaltung
 - Landwirtschaftsamt
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Öffentlicher Verkehr
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Raumentwicklung (3), unter Beilage eines Dossiers zur Revision Richtplan und Zonenplan, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 15. Juni 2023 ersuchte die Politische Gemeinde Bussnang um Genehmigung der Revision des Richtplans und des Zonenplans. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 26. Februar 2024 beantragte die Politische Gemeinde Bussnang die Sistierung des Genehmigungsverfahrens, damit eine zusätzliche Zonenplanänderung durchgeführt und in die vorliegende Ortsplanung integriert werden konnte. Mit Schreiben vom 16. April 2024 wurden die mit der Zonenplanänderung ergänzten

Unterlagen eingereicht. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen die Revision des Zonenplans ging beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) ein Rekurs ein. Mit Schreiben vom 12. Februar 2024 zogen die Rekurrenten den Rekurs jedoch zurück. Das DBU hat den Rekurs mit Entscheid vom 15. Februar 2024 als erledigt abgeschrieben. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Berichten vom 18. Dezember 2018 und 21. Dezember 2021 vorgeprüft.

2. Die rechtskräftige kommunale Planung der Politischen Gemeinde Bussnang bestehend aus Richtplan, Rahmennutzungsplan und Schutzplan stammt im Wesentlichen aus dem Jahr 2005 (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 54 vom 7. Juli 2006). Seither erfolgten einzelne Anpassungen an den Planungsinstrumenten. Das Baureglement wurde bereits 2021 an die neuen übergeordneten Gesetze und Messweisen, insbesondere an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Das revidierte Baureglement wurde mit DBU-Entscheid Nr. 33 vom 6. Mai 2021 genehmigt. Nun hat sich die Politische Gemeinde Bussnang entschieden, auch den kommunalen Richtplan und den Zonenplan komplett zu revidieren.

Die Gemeinden sind nach § 8 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) verpflichtet, 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 sind seit 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 2014 überarbeiteten Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) wurde der kantonale Richtplan (KRP) des Kantons Thurgau teilrevidiert. Somit liegen offensichtlich erheblich geänderte Verhältnisse vor. Darüber hinaus dürften sich auch die kommunalen Bedürfnisse und Zielsetzungen sowie die tatsächlichen Gegebenheiten in der Gemeinde seit der letzten Planung verändert haben. Die gesamthafte Revision der Ortsplanung ist daher angezeigt.

Im Genehmigungsverfahren prüft das Departement für Bau und Umwelt (DBU) nach § 5 Abs. 3 PBG generell, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig und zweckmässig sind und der übergeordneten Planung entsprechen. Dabei wird das Planungsermassen der Gemeinde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG berücksichtigt.

Dass die Politische Gemeinde Bussnang ihre Ortsplanung gesamtheitlich revidiert und an die geänderten Verhältnisse anpasst, wird von kantonalen Seite begrüsst. Neben der Umsetzung der kantonalen Vorgaben zur Siedlungsdimensionierung

wird insbesondere das Thema Innenentwicklung behandelt.

Die Hinweise und Anregungen aus der Vorprüfung wurden zu grossen Teilen umgesetzt oder bei anderer Auffassung begründet. Einzelne Themen wurden hingegen trotz klarer Aufforderung im Vorprüfungsbericht nicht weiter vertieft. Insbesondere die Nachweise und Interessensabwägungen im Planungsbericht sind nach wie vor sehr knapp.

Auf die einzelnen Planungsinstrumente wird in den folgenden Erwägungen detaillierter eingegangen.

3. **Kommunaler Richtplan**

Der kommunale Richtplan besteht aus den Richtplankarten „Gemeindegebiet Ost“ und „Gemeindegebiet West“ im Massstab 1:5'000 und dem Richtplantext. Im kommunalen Richtplan werden die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abgestimmt und die zukünftige Entwicklung des Gemeindegebiets aufgezeigt. Der Richtplan ist behördenverbindlich.

Der kommunale Richtplan ist übersichtlich und verständlich aufgebaut. Wie bereits im Vorprüfungsbericht festgehalten wurde, ist der Inhalt des kommunalen Richtplans leider sehr knapp ausgefallen und entspricht damit lediglich dem gesetzlich notwendigen Minimum. Die Politische Gemeinde Bussnang möchte sich mit dem Richtplan Ziele setzen, die im Planungshorizont von 15 – 20 Jahren realistisch umsetzbar sind. Daher wurde ein möglichst straffer Richtplan erarbeitet. Dieses Ziel ist nachvollziehbar und liegt im Ermessen der Gemeinde. Dennoch wurde die Chance verpasst, ein umfassendes Führungs- und Koordinationsinstrument für die Gemeindeentwicklung zu schaffen. Zumal die nun enthaltenen Richtplanmassnahmen eher genereller Natur sind und wenig konkrete Massnahmen enthalten.

Richtplankarte

Die Richtplankarten sind übersichtlich und enthalten alle notwendigen Festlegungen. In der Karte sind die Bereiche eingetragen, die mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind. Beim Einzugsgebiet der Bushaltestelle Rothenhausen hat sich indes ein Fehler eingeschlichen. Der Einzugsradius ist noch auf den alten Standort der Bushaltestelle in Rothenhausen zentriert. Dies ist redaktionell zu korrigieren.

Dimensionierung Siedlungsgebiet

Eine zentrale Aufgabe der Raumplanung ist die sachgerechte Dimensionierung des Siedlungsgebiets (Bauzonen und Richtplangebiete), eine zweckmässige räumliche Zuordnung der verschiedenen Nutzungen und die Koordination raumwirksamer Tätigkeiten. Die Gemeinden sorgen dafür, dass ihre Ortsplanung in Einklang mit den Vorgaben des Kantonalen Richtplans (KRP) stehen und passen diese gegebenenfalls an (Planungsauftrag 1.1 A und § 8 Abs. 4 PBG).

Gemäss Anhang A1 des kantonalen Richtplans beträgt der Anpassungsbedarf im Bereich der kommunalen Richtplangebiete für Wohn- Misch- und Zentrumszonen (WMZ) in der Politischen Gemeinde Bussnang -1.7 ha. Mit der vorliegenden Revision kommt die Gemeinde Bussnang diesem Auftrag nach und reduziert das Richtplangebiet WMZ um 1.74 ha. Damit sind im kommunalen Richtplan noch 2.2 ha Richtplangebiete WMZ ausgeschieden. Die Dimensionierung des Siedlungsgebiets ist somit sachgerecht. Mit der vorliegenden Revision werden die Richtplangebiete teilweise räumlich anders angeordnet. Die neu angeordneten Flächen sind nachvollziehbar und können genehmigt werden.

Im Richtplantext stimmt der Planausschnitt zur Massnahme S1.1 nicht mit dem festgesetzten Richtplangebiet S 1.1a / S 1.1b in der Richtplankarte sowie den Erläuterungen im Planungsbericht überein. Es wird davon ausgegangen, dass im Richtplantext eine falsche Abbildung enthalten ist. Der Richtplantext ist redaktionell zu korrigieren.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 26. Februar 2024 wurde eine geringfügige Zonenplanänderung auf der Parzelle Nr. 2051 beschlossen. Die Verlagerung von 809 m² auf derselben Parzelle wurde in die vorliegende Revision des Zonenplans integriert. Der kommunale Richtplan wurde hingegen nicht auf die neue Situation angepasst. Die Ausgangslage des Baugebiets „Mischgebiete (Dorfgebiete, Wohn-/Arbeitsgebiete)“ auf der Richtplankarte ist somit nicht korrekt und daher bei der nächsten Teilrevision des kommunalen Richtplans an die effektive Situation anzupassen.

Kleinsiedlungen

Wie unter Ziffer 4 dargelegt, können die Weilerzone der Kleinsiedlung Wertbühl (K78) und die Dorfzonen der Kleinsiedlungen Eppenstein (K68) und Oberoppikon (K71) nicht genehmigt werden. Sie müssen einer sachgerechten Zone zugewiesen werden. Die Zuweisung zu „Mischgebiete (Dorfgebiete, Wohn-/Arbeitsgebiete)“ im Richtplan ist dann nicht mehr zutreffend. Die Gemeinde wird angewiesen, die Ausgangslage im Bereich der Kleinsiedlungen Eppenstein (K68), Oberoppikon (K71) und Wertbühl (K78) bei der nächsten Teilrevision des kommunalen Richtplans anzupassen. Die drei Kleinsiedlungen werden mit Hinweisvermerken versehen.

Dichtevorgabe und Siedlungsentwicklung nach innen

Der Kantonale Richtplan unterscheidet zwischen drei Raumtypen. Die Politische Gemeinde Bussnang ist sowohl dem Raumtyp „kompakter Siedlungsraum“ (Ortsteil Bussnang) als auch dem Raumtyp „Kulturlandschaft“ (alle weiteren Ortsteile) zugewiesen. Der KRP weist für jeden Raumtyp einen entsprechenden Dichtetyp mit Mindestdichten für die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) zu. Im Dichtetyp „kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden“ (Ortsteil Bussnang) ist für den Zonenplanhorizont 2030 und den Richtplanhorizont 2040 in den WMZ eine minimale

Raumnutzerdichte von 47 RN/ha zu erreichen. Im Dichtetyp „Kulturlandschaft“ (alle weiteren Ortsteile) ist für den Zonenplanhorizont 2030 und den Richtplanhorizont 2040 in den WMZ eine minimale Raumnutzerdichte von 32 RN/ha zu erreichen. Die Politische Gemeinde Bussnang verfügte im Jahr 2022 über eine Raumnutzerdichte von 40 RN/ha im „kompakten Siedlungsraum: Übrige Gemeinden“ und 31 RN/ha in der „Kulturlandschaft“. Damit lag sie in beiden Dichtetypen unter der im KRP geforderten Mindestdichte. Im kompakten Siedlungsraum ist die Raumnutzerdichte von der Erhebung 2018 zur Erhebung 2022 gar um 4 RN/ha gesunken.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision muss die Gemeinde aufzuzeigen, wie die Raumnutzerdichten gemäss Festsetzung 1.2 A KRP erreicht werden können (Planungsauftrag 1.2 A). Im Weiteren haben die Gemeinden die Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen und deren spezifische Eigenschaften in ihren kommunalen Richtplänen auszuweisen. Sie haben zudem die Mobilisierung dieser Gebiete zu fördern, indem sie geeignete Massnahmen zur besseren Nutzung prüfen (Planungsauftrag 1.3 B).

Zur Aktivierung des Innenentwicklungspotentials und der Erhöhung der Raumnutzerdichte weist die Gemeinde im kommunalen Richtplan Potentiale in Form von Baulücken sowie ganzen Arealen aus. Um die Potentiale zu aktivieren und nach den definierten Zielen zu entwickeln (vielfältiges Wohnungsangebot, Raumnutzerdichte erhöhen, Sicherstellung der Siedlungs- und Wohnqualität usw.), sollen unter anderem Innenentwicklungskonzepte oder Gestaltungspläne erarbeitet sowie die Eigentümer bei informellen Planungen unterstützt werden. Die Stossrichtung und die formulierten Ziele werden aus kantonaler Sicht sehr begrüsst. Hingegen sind die formulierten Massnahmen sehr allgemein gehalten, nicht gebietsspezifisch und damit kaum ein adäquates Hilfsmittel für die Zielerreichung und die weitere Entwicklung der Areale. Im Planungsbericht werden zwar die einzelnen Innenentwicklungsgebiete beschrieben, jedoch ohne konkrete Entwicklungsziele festzulegen, an denen sich die Gemeinde orientieren will bzw. kann. Hier hätte eine präzisere Potentialanalyse und die Formulierung von Entwicklungszielen konkretere, auf die Innenentwicklungsgebiete abgestimmte Massnahmen hervorbringen können. Wichtige Grundsätze von öffentlichem Interesse hätten dann auch im Richtplan behördenverbindlich festgelegt werden können. Dies muss nun für jedes Gebiet einzeln, im Rahmen von bereits angelaufenen Projektentwicklungen geleistet werden.

Die grösseren, unbebauten Flächenreserven sowie einzelne Baulücken wurden alle als Innenentwicklungsgebiete aufgenommen. Gebiete mit Potentialen zur Erneuerung, Weiterentwicklung oder Umstrukturierung werden mit einzelnen Ausnahmen keine bezeichnet. Gibt es keine solchen Potentiale in der Politischen Gemeinde Bussnang?

Bereits im Vorprüfungsbericht wurde festgehalten, dass beispielsweise auf den Parzellen Nrn. 73, 74, 138 und 140 im Ortsteil Bussnang oder auf den Parzellen Nrn.

4030, 4049 und 4051 im Ortsteil Oberbussnang noch grössere, unbebaute Flächen vorhanden sind, welche sich für eine partielle Nachverdichtung eignen könnten. Eine Analyse, wie sie in der „Arbeitshilfe Innenentwicklung“ des ARE aufgezeigt wird, hätte solche und weitere Innenentwicklungspotentiale hervorbringen können. Zudem ist für uns die Abgrenzung der Innenentwicklungsgebiete nicht immer ganz nachvollziehbar. Aus kantonaler Sicht müsste beispielsweise bei einer Entwicklung im Gebiet S 2.2.2 auch die angrenzende Parzelle Nr. 138 oder im Gebiet S 2.2.7 die gesamte in der Bauzone befindliche Parzelle Nr. 3087 miteinbezogen werden.

Im Richtplantext zu den Innenentwicklungspotentialen S 2.1 und S 2.2 wird erläutert, dass für die im Richtplan bezeichneten Flächen eine Überprüfung der Zonenzugehörigkeit vorgenommen wurde. Dabei wurden Um- und Aufzonungen vorgenommen, sofern dies für die Innenentwicklung dienlich war. Die Beschreibung suggeriert, dass mit Um- und Aufzonungen ebenfalls ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet wird. Soweit ersichtlich, sind im revidierten Zonenplan für die im Richtplan beschriebenen Innenentwicklungsgebiete jedoch keine Um- oder Aufzonungen vorgesehen. Inwieweit Aufzonungen geprüft wurden und aus welchen Gründen keine Um- oder Aufzonungen vorgenommen wurden, ist im Planungsbericht indes nicht festgehalten. Auch das Instrument der Gestaltungsplanpflicht, welche es der Gemeinde erlauben würde, die kommunale Entwicklung in baulicher Hinsicht aktiv mitzugestalten, wurde kaum eingesetzt. Lediglich im Innenentwicklungsgebiet S 2.2.5 wurde eine neue Gestaltungsplanpflicht erlassen, was sehr begrüsst wird. Dass das Innenentwicklungsgebiet jedoch kleiner als die Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan definiert wurde, ist hingegen nicht nachvollziehbar.

Bereits in der Vorprüfung wurde festgehalten, dass das Innenentwicklungsgebiet S 2.2.2 (Parzelle Nr. 141) an einer sensiblen Lage im wertvollen Ortsbild von Bussnang liegt. Für die Entwicklung sind qualitätssichernde Massnahmen wie beispielsweise eine Gestaltungsplanpflicht oder ein qualitatives Verfahren zwingend erforderlich. Weder im Richtplan noch im Planungsbericht wird auf diese Thematik eingegangen. Im Zonenplan ist keine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Die Gemeinde wird die Qualität der Bebauung und deren gute Einordnung in das Ortsbild dereinst mit den ihr zur Verfügung stehenden Regelungen der Rahmennutzungsplanung (Einpassungsvorschriften der Dorfzone und allgemeine Einpassungsvorschriften) sicherstellen müssen.

Zusammengefasst wurden die wichtigsten Innenentwicklungsgebiete in der Gemeinde im kommunalen Richtplan definiert. Die festgelegten Grundsätze zur Innenentwicklung haben die richtige Stossrichtung, hätten jedoch noch detaillierter und präziser sein dürfen, damit sie der Gemeinde als wichtiges Instrument für die Gemeindeentwicklung hätte dienen können. Die beiden Planungsaufträge 1.2 A und 1.3 B werden dennoch als knapp erfüllt angesehen. Die Politische Gemeinde Buss-

nung wird jedoch zukünftig gefordert sein, die Innenentwicklung quantitativ und qualitativ voranzutreiben, um die Raumnutzerdichte auf das erforderliche Mass erhöhen zu können.

Inventar der historischen Verkehrswege (IVS)

Die historischen Verkehrswege sind in der Richtplankarte als „Übergeordnete Verbindlichkeit“ dargestellt und nach ihrer Bedeutung unterschieden. Im Richtplantext und dem Planungsbericht wird das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) hingegen nicht thematisiert.

Der Kantonale Richtplan verpflichtet die Gemeinden, die im Bundesinventar aufgeführten historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung zu schützen (Planungsauftrag 1.10 C) und die Unterschutzstellung der Verkehrswege mit regionaler und lokaler Bedeutung zu prüfen (Planungsauftrag 1.10 D). Es wurde bereits in der Vorprüfung festgehalten, dass der kommunale Richtplan und der Planungsbericht in dieser Thematik zu ergänzen seien. Eine Begründung warum dies nicht erfolgt ist, fehlt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzung des Planungsauftrages 1.10 D zwingend mit der nächsten Überarbeitung des Schutzplans zu erfolgen hat.

Gewässerschutz

Nach Art. 20 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20) sind um die im öffentlichen Interesse liegenden Quell- und Grundwassersfassungen Grundwasserschutzzonen auszuscheiden. Das Ziel ist, Grundwasser, das als Trinkwasser genutzt wird oder genutzt werden könnte, vor Einflüssen zu schützen, die der menschlichen Gesundheit schaden.

Der planerische Grundwasserschutz ist raumwirksam. Grundwasserschutzzonen bestimmen die Bodennutzung mit und schränken sie teilweise ein. Sie stellen für das vom Schutzzonenplan erfasste Gebiet eine besondere Nutzungsordnung auf und bilden eine Vorgabe für die kommunale Zonenplanung. Deshalb sind gemäss Art. 46 Abs. 1^{bis} der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) die nach der Verordnung notwendigen Planungen bei der Erstellung von Richt- und Nutzungsplanungen zu berücksichtigen.

Gemäss Gewässerschutzkarte sind auf dem Gemeindegebiet von Bussnang fünf Grundwasserschutzzonen vorhanden. Die Schutzzonen der Grundwassersfassungen „Bussnang (Tannerwis/Polenfeld)“, „Frittschen“ und „Mettlen“ der Wasserversorgung Bussnang sind öffentlich-rechtlich ausgeschieden worden. Die Schutzzonen der Quelfassung „Toos“ der Wasserversorgung Schönholzerswilen wurde ebenfalls öffentlich-rechtlich ausgeschieden. Die öffentlich-rechtliche Ausscheidung der Grundwasserschutzzone der Fassung „Magermühle / Neuberg“ ist hingegen noch pendent und erst provisorisch.

Im kommunalen Richtplan sind die Grundwasserschutzzonen als „übergeordnete Verbindlichkeiten“ eingetragen. Der planerische Grundwasserschutz wird im Richt-

plantext hingegen nicht thematisiert und ist damit unzureichend behandelt. Insbesondere ist die pendente öffentlich-rechtliche Ausscheidung der Grundwasserschutzzonen der Fassung „Magermühle / Neuberg“ nicht in den Richtplanmassnahmen enthalten.

Die Gemeinde wird daher aufgefordert, ein Richtplan-Koordinationsblatt zum Grundwasserschutz zu erstellen. Darin ist die öffentlich-rechtliche Ausscheidung der Grundwasserschutzzonen der Quelfassungen „Magermühle / Neuberg“ als Festsetzung aufzunehmen. Der Realisierungszeitpunkt ist kurzfristig anzusetzen.

4. Zonenplan

Der Zonenplan der Politischen Gemeinde Bussnang wird komplett revidiert. Dabei werden insbesondere die Zonenbezeichnungen auf das bereits 2021 revidierte Baureglement (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 33 vom 6. Mai 2021) und die übergeordneten gesetzlichen Grundlagen angepasst. Damit bilden der Zonenplan und das Baureglement wieder ein einheitliches und aufeinander abgestimmtes Regelwerk.

Ein Bedarf für zusätzliche Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) durch Ein- oder Umzonung kann gemäss Richtplankapitel „1.4 Ein- und Umzonungen“ dann geltend gemacht werden, wenn die gemeindespezifische Auslastung einer Gemeinde grösser ist als 100 Prozent (Festsetzung 1.4 A lit. A KRP). Die gemeindespezifische Auslastung vergleicht dabei die erwartete Raumnutzerzahl einer Gemeinde mit der vorhandenen Kapazität in den WMZ (15-Jahreshorizont).

Die Gemeinde Bussnang verfügt gemäss Auslastungsberechnung 2022 in den WMZ und bezogen auf den Zonenplanhorizont 2037 über eine gemeindespezifische Auslastung von 93 Prozent. Sie kann daher derzeit keinen Bedarf für zusätzliche WMZ durch Ein- oder Umzonungen ausweisen. Im Zonenplan sind entsprechend lediglich Um- und Auszonungen sowie Zonenverlagerungen vorgesehen, welche keine zusätzlichen WMZ-Zonen generieren. Gemäss Zonenplanänderungstabelle wird durch die Zonenplanrevision die WMZ-Zonenfläche um gut 1.2 ha reduziert. Insgesamt reduziert sich die Bauzonenfläche um 264 m². Damit entspricht die Dimensionierung der Bauzonen den Vorgaben des Kantonalen Richtplans.

In der Legende des Zonenplans ist aufgefallen, dass die Signatur der „Strasse innerhalb der Bauzone (SiB)“ nicht mit der im Zonenplan verwendeten Signatur übereinstimmt. Die Gemeinde wird gebeten die Legende des Zonenplans redaktionell anzupassen.

Zonenplanänderungen

Mit der Zonenplanrevision werden zahlreiche, meist kleinflächige Umzonungen innerhalb des Siedlungsgebiets vorgenommen. Diese dienen grossteilig dem Abgleich mit den AV-Daten (Parzellen) und der effektiven Nutzung. Neu wird im Zonenplan die überlagernde Gefahrenzone eingeführt. Die im Zonenplan ausgeschiedenen Nutzungszonen und deren Abgrenzung sind mehrheitlich sachgerecht und auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt.

Die Zonenplanänderung E17 sieht die Einzonung von 665 m² in die Wohn- und Arbeitszone WA2 im östlichen Teil der Parzelle Nr. 18 vor. Die Einzonung ist möglich, da andernorts WMZ-Flächen, welche nicht oder nur schlecht bebaubar sind, ausgezont werden. Entlang des Siedlungsrandes, an dem die Einzonung E17 vorgenommen wird, ist im KRP eine Siedlungsbegrenzungslinie definiert. Gemäss Festsetzung 1.1D KRP sind die Siedlungsbegrenzungslinien bei der Umverteilung des Siedlungsgebiets (Festsetzung 1.1C KRP) einzuhalten. Die Siedlungsbegrenzungslinie dient im vorliegenden Fall dem Schutze der angrenzenden Landschaftskammer und nicht der Sicherung einer geschützten Dorfansicht. Da die Einzonung einerseits kleinflächig, andererseits von untergeordneter Bedeutung ist und sich gut in den bestehenden Siedlungsrand einfügt, kann der Einzonung E17 auf der Parzelle Nr. 18 dennoch zugestimmt werden. Jedoch ist die Siedlungsbegrenzungslinie des KRP anzupassen. Dazu hat die Politische Gemeinde Bussnang dem Amt für Raumentwicklung einen schriftlichen Antrag mit einer Begründung für die Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinie einzureichen.

Die Umzonungen U23 und U28 sehen die Umzonung der Parzellen Nrn. 3054 (teilweise) und 3061 in Mettlen von der Dorfzone resp. der Freihaltezone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vor. Damit soll der bestehende Parkplatz auf der Parzelle Nr. 3054 einer Zone zugewiesen werden, welche die genannte Nutzung zulässt. Der nördliche Teil der Parzelle verbleibt in der Freihaltezone und stellt den Umgebungsschutz des geschützten Schulhauses weiterhin sicher. Aufgrund der Grösse und Form der umzuzonenden Parkplatzfläche sind darauf keine Bauten möglich, welche das Schutzobjekt beeinträchtigen. Der Umzonung U23 kann zugestimmt werden.

Auf der Parzelle Nr. 3061 sollen Bauten und Anlagen für die örtlichen Vereine realisiert werden. Was genau geplant ist und ob dafür die gesamte Parzelle benötigt wird, geht aus den Planungsunterlagen nicht hervor. Ungeachtet davon, entfallen mit der Umzonung die strengereren Einpassungsvorschriften der Dorfzone, welche die Einpassung der Bauten in das wertvolle Ortsbild von Mettlen sichern soll. Da die Parzelle im Miteigentum der Politischen Gemeinde Bussnang ist, steht die Gemeinde in Sachen Einpassung in der Pflicht. Zudem sind in Art. 32 des Bauregle-

ments generelle Einpassungsvorschriften festgelegt. Auch wenn der Bedarfsnachweis im Planungsbericht sehr knapp ausfällt, kann der Umzonung U28 zugestimmt werden.

Gestaltungsplanpflichten

Die bestehenden Gestaltungsplanpflichten in den Gebieten Sonnhalde und Wingert (beide Mettlen) und im Gebiet Oberdorf in Bussnang werden aufgehoben. Begründet werden die Aufhebungen damit, dass bestehende, rechtskräftige Gestaltungspläne bestehen und die Gebiete vollständig bebaut seien. Diese Feststellungen alleine sind aus kantonaler Sicht noch keine zwingenden Gründe, um die Gestaltungsplanpflichten aufzuheben. Vielmehr wären die Gründe darzulegen, welche zum Erlass der Gestaltungsplanpflichten geführt haben und darzulegen, inwiefern diese hinfällig geworden sind.

- Da alle drei Gebiete in wenig sensiblen Siedlungsbereichen liegen und rechtskräftige Gestaltungspläne bestehen, kann der Aufhebung unter Berücksichtigung der Gemeindeautonomie zugestimmt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Politische Gemeinde Bussnang die Zielsetzung der Gestaltungsplanpflichten über die bestehenden Gestaltungspläne längerfristig sichert. Eine Anpassung oder Aufhebung der bestehenden Gestaltungspläne würde sodann eine sorgfältige und umfassende Interessensabwägung bedingen.

Kleinsiedlungen

Der Bundesrat hat im Jahr 2018 den Kanton Thurgau beauftragt, die Zonierung der Weiler und Kleinsiedlungen zu überprüfen. Konkret hat er den Kanton aufgefordert, im Rahmen einer Richtplananpassung die bestehenden Weiler/Kleinsiedlungen aufgrund ihrer Ausprägung und Eignung sowie den Anforderungen des Bundesrechts auf ihre Zugehörigkeit zur Landwirtschaftszone bzw. Landschaftsschutzzone, zur Zone nach Art. 33 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) (Erhaltungszone) oder zur Bauzone nach Art. 15 RPG zu überprüfen und bei Bedarf einer sachgerechten Zone zuzuweisen. In der Folge haben sich Vertreter und Vertreterinnen von Kanton sowie aus den Gemeinden im Rahmen des Projekts „Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau“ intensiv mit der Umsetzung des Bundesauftrags befasst und den Auftrag des Bundes umgesetzt. Das Richtplankapitel 1.9 „Kleinsiedlungen“ wurde am 14. September 2022 durch den Grossen Rat und am 23. Februar 2023 durch den Bundesrat genehmigt.

Die Gemeinden müssen gemäss Planungsauftrag 1.9 A KRP die für ihre im Anhang A8 aufgeführten Kleinsiedlungen geltenden Zonierungen überprüfen. Innert fünf Jahren haben sie für die Überführung in einen der zugewiesenen Zonentypen zu

sorgen. Dieser Auftrag tritt mit der Genehmigung des Richtplankapitels 1.9 „Kleinsiedlungen“ durch den Grossen Rat am 14. September 2022 in Kraft. Gemäss den allgemeinen Grundsätzen über das anwendbare Recht werden Planungsgeschäfte, deren öffentliche Auflage am 14. September 2022 bereits gestartet wurde, noch nach den alten Richtplanbestimmungen (Stand: Juni 2009) beurteilt. Zonenplanänderungen im Bereich der Kleinsiedlungen, deren öffentliche Auflage am 14. September 2022 noch nicht gestartet wurde, können hingegen nur noch genehmigt werden, wenn den Planungsauftrag 1.9 A KRP entsprechend umgesetzt wurde.

Gemäss Anhang A8 des KRP muss die Politische Gemeinde Bussnang die Kleinsiedlungen Eppenstein (K68), Oberoppikon (K71) und Wertbühl (K78) einer Zone nach Art. 33 RPV (Erhaltungszone) oder der Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG bzw. der Landschaftsschutzzone nach Art. 17 RPG zuweisen. Die Politische Gemeinde Bussnang ist dem Planungsauftrag 1.9 A (Anhang A8) im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision noch nicht nachgekommen, obwohl die öffentliche Auflage des Zonenplans vom 17. Februar bis 8. März 2023, d.h. nach dem 14. September 2022, stattgefunden hat. Die Kleinsiedlungen Eppenstein (K68) und Oberoppikon (K71) sind im Zonenplan unverändert der Dorfzone und die Kleinsiedlung Wertbühl (K78) unverändert der Weilerzone zugewiesen.

Die Dorfzonen der Kleinsiedlungen Eppenstein (K68) und Oberoppikon (K71) sowie die Weilerzone der Kleinsiedlung Wertbühl (K78) werden daher nicht genehmigt. Die Politische Gemeinde Bussnang wird aufgefordert, gestützt auf Planungsauftrag 1.9 A KRP die Kleinsiedlungen den im Anhang A8 KRP aufgeführten Zonentypen zuzuweisen.

Die Kleinsiedlung Wertbühl (K78) verfügt über ein besonders wertvolles Ortsbild und ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) enthalten. Aufgrund seiner ausgeprägten Lagequalitäten sowie seiner räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten ist die Bebauung der Kleinsiedlung gemäss ISOS Ortsbildbeschreibung in seiner Substanz zu erhalten. Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Planungsauftrages 1.9 A KRP ist auch die Erhaltung der Substanz im Ortsbild von nationaler Bedeutung anhand geeigneter Schutzmassnahmen sicherzustellen. Das Amt für Denkmalpflege unterstützt die Gemeinde gerne bei der Erarbeitung entsprechender Massnahmen.

Im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Zonenplans im Bereich der Kleinsiedlungen ist auch das kommunale Baureglement entsprechend anzupassen. Der Begriff der Weilerzone und die zugehörigen Bestimmungen sind zu streichen. Dies betrifft die Regelungen in Art. 4 (Zoneneinteilung), Art. 5 (Masstabelle), Art. 8 (Weilerzonen Wz) und den Titel Abschnitt B (Gestaltungsvorschriften für Dorf- und Weilerzonen).

Fruchtfolgeflächen

Gemäss Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV dürfen Fruchtfolgeflächen (FFF) nur eingezont werden, wenn ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ansonsten nicht erreicht werden kann und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen optimal genutzt werden. Im Zusammenhang mit den Einzonungen E5 und E6 wird darauf hingewiesen, dass durch die Zonenplanänderungen FFF eingezont werden.

Mit der Einzonung E5 soll die seit vielen Jahren bestehende Erschliessungsstrasse Hofacker der Bauzone zugeordnet werden (Strasse innerhalb Bauzone SiB). Ein Grossteil der Fläche ist als FFF ausgeschieden (ca. 180 m²).

Die Einzonung E6 (480 m²) ist ein Flächenabtausch mit der Auszonung A11 (128 m²) auf derselben Parzelle. Damit soll eine bereits vorhandene Erschliessung/Parkplatz neu in die Bauzone zu liegen kommen. Die Einzonung tangiert nur geringfügig FFF (ca. 60 m²), könnte aber im Bereich der auszuzonenden Fläche kompensiert werden.

Insgesamt gehen durch die Einzonungen FFF im Umfang von ca. 240 m² verloren. Der FFF Verbrauch liegt damit deutlich unter der Bagatellgrenze für Kompensationen von 3'000 m². Die FFF muss daher nicht kompensiert werden.

Aufgrund der Geringfügigkeit (keine Kompensationspflicht) und dem Umstand, dass die betroffenen Flächen schon seit langer Zeit nicht als FFF genutzt werden können und der Erschliessung dienen, kann den beiden Einzonungen E5 und E6 zugestimmt werden.

Verkehrsflächen

Im Zonenplan werden Verkehrsflächen zwischen Strassen/Bahnareal innerhalb und ausserhalb der Bauzonen unterschieden. Sie sind in der Legende unter „Informationsinhalt“ aufgelistet. Die generelle Prüfung zeigt, dass die erfolgten Zuweisungen der Verkehrsflächen überwiegend zweckmässig und nachvollziehbar sind.

Die Strassenparzelle Nr. 5227 im Ortsteil Schmidshof befindet sich im Eigentum der Politischen Gemeinde und ist als „Strasse ausserhalb Bauzone“ bezeichnet. Aus kantonaler Sicht erschliesst diese Strasse jedoch die Parzelle Nr. 5226, welche sich im Baugebiet befindet. Die Strassenparzelle ist daher als „Strasse innerhalb Bauzone“ zu bezeichnen. Der Zonenplan ist in diesem Fall redaktionell anzupassen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Strassenflächen in den Kleinsiedlungen Eppenstein (K68), Oberoppikon (K71) und Wertbühl (K78) den Strassenflächen ausserhalb Bauzone zuzuweisen sind, wenn die genannten Kleinsiedlungen gestützt auf den Planungsauftrag 1.9 A KRP den in Anhang A8 KRP aufgeführten Zonentypen (Nichtbauzonen) zugewiesen werden.

Umsetzung Gefahrenkarte

Seit 2013 sind sämtliche Gemeinden im Kanton Thurgau im Besitz einer Gefahrenkarte, welche behördenverbindlich ist. Die Behörden haben bei allen raumwirksamen Tätigkeiten die Gefahrenkarten zu berücksichtigen.

Im Planungsbericht Kapitel 4.6 „Evaluation Konfliktgebiete“ wurden die erforderlichen Analysen der Konflikt- und Gefahrenzonen vorgenommen und im Zonenplan die überlagernde Gefahrenzone eingeführt. Die Analyse und Umsetzung der Gefahrenkarte wurde sorgfältig und in vorbildlicher Weise umgesetzt. Damit ist der Planungsauftrag 1.11 B des KRP umgesetzt.

Siedlungsentwässerung

Die Zonenplanänderungen umfassen grösstenteils kleine Flächen, welche keinen wesentlichen Einfluss auf die Siedlungsentwässerung haben. Durch die Umzonungen darf dennoch bis zur Genehmigung von GEP 2.0 keine Veränderung der im Generellen Entwässerungsplan festgeschriebenen Abflusskoeffizienten erfolgen. Das Richtplangebiet WMZ wird um 1.74 ha reduziert und bestehende Flächen werden teilweise neu angeordnet. Alle neu angeordneten Richtplangebiete WMZ sind bereits abwassertechnisch erschlossen. Die Richtplanänderungen, welche nicht im GEP berücksichtigt sind, haben nach Rücksprache mit der zuständigen GEP-Ingenieurin, keinen Einfluss auf die Hydraulik oder auf die Massnahmenplanung des GEP Bussnang.

Bauzonenrand

Wie bereits in den Vorprüfungsberichten vom 18. Dezember 2018 und 21. Dezember 2021 hingewiesen, gibt es entlang der Bauzonenränder zahlreiche Situationen, bei denen Bauten und Anlagen (insb. Gartenanlagen, Erschliessungen oder Parkierungsanlagen) über die Bauzone hinausragen. Die Politische Gemeinde hat diese Situationen überprüft und entschieden, dass der Zonenplan in diesen Bereichen nicht angepasst werden soll. Dies ist nachvollziehbar. Jedoch muss die Gemeinde bei den nun bekannten Fällen ihre baupolizeilichen Aufgaben wahrnehmen. Das Überstellen der Bauzonengrenze mit Bauten und Anlagen widerspricht dem Grundsatz einer strikten Trennung des Bau- und Nichtbaugebiets. Entsprechend ist in solchen Fällen ein Baugesuch einzufordern und ggf. der rechtmässige Zustand wiederherzustellen. Die Politische Gemeinde Bussnang wird gebeten, das Amt für Raumentwicklung innert 6 Monaten über die eingeleiteten Schritte zu informieren.

Mehrwertabgabe

Die Gemeindebehörde hat der Steuerverwaltung den Zeitpunkt der Rechtskraft sämtlicher mehrwertabgabepflichtiger Zonenanpassungen bis spätestens 14 Tage nach Inkraftsetzung des Zonenplans zukommen zu lassen (§ 47 PBV). Zu diesem

15/15

Zweck ist das entsprechende Meldeformular auf der Webseite der Steuerverwaltung zu verwenden (siehe Formular-Download Grundsteuern). Meldepflichtig sind sämtliche Einzonungen sowie Umzonungen aus öffentlichen Zonen zu übrigen Bauzonen. Dazu gehören namentlich die Einzonungen E6, E10, E12, E14, E17 und die Einzonung auf der Parzelle Nr. 2051.

5. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG mehrheitlich und wird mit Ausnahme von einzelnen Nichtgenehmigungen, Hinweisvermerken und Aufträgen genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



Rechtsmittel:

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

Expediert: **09. JULI 2024**