

Frauenfeld, 21. März 2025

Entscheid Nr. 20

BOA/PG Nr. 2024.12-006

Politische Gemeinde Tägerwilen

Zonenplanänderung "Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau Tägermoos"

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Tägerwilen am 3. Dezember 2024 erlassene Zonenplanänderung "Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau Tägermoos" wird mit Ausnahme von Ziffer 2 genehmigt.
2. Nicht genehmigt wird die Zonenplanänderung auf den Parzellen Nrn. 420-431, 710-713, 720 sowie Parzelle Nr. 472 (Teilbereich). Diese Parzellen verbleiben in der Landwirtschaftszone.
3. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Tägerwilen, unter Beilage der Dossiers mit den notwendigen Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Bundesamt für Landwirtschaft, Schwarzenburgstrasse 165, 3003 Bern
 - Bundesamt für Raumentwicklung, Worblentalstrasse 66, 3063 Ittigen
 - Amt für Landwirtschaft
 - Amt für Energie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 11. Dezember 2024 ersucht die Politische Gemeinde Tägerwilen um Genehmigung der im Titel erwähnten Zonenplanänderung "Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau Tägermoos". Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Zonenplanände-

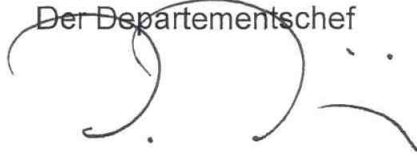
zung keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 8. August 2023 vorgeprüft.

2. Die zur Genehmigung eingereichte Zonenplanänderung "Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau Tägermoos" (nachfolgend: Zonenplanänderung) bezweckt die Umzonung einer Fläche von rund 5.5 ha von der Landwirtschaftszone (Lw) in die Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau (LwbN Pf). Auslöser für das vorliegende Gesuch ist die in Tägerwilen ansässige Firma Jud Bio-Jungpflanzen AG (nachfolgend: Betrieb), die unweit ihres heutigen Standorts eine Erweiterung der Gewächshausanlage plant. Bis anhin konnte der Betrieb für seine Produktion eine Fläche in Bonau (Wigoltingen) pachten. Dieser Pachtvertrag läuft jedoch im Jahr 2026 aus – ohne Möglichkeit auf Verlängerung. Deshalb wurden sowohl innerhalb des Gemeindegebiets von Tägerwilen als auch in der Umgebung verschiedene Standorte evaluiert, um geeignete Flächen für die Betriebserweiterung zu ermitteln. Wie aus dem Planungsbericht (Kapitel 5.2) hervorgeht, ist der Standort auf den Parzellen Nrn. 420-431, 710-713, 720 sowie 783 unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen am geeignetsten, um eine Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Pflanzenbau zwecks Neubau von Gewächshausanlagen auszuscheiden.
3. Gemäss Planungsbericht und Betriebskonzept ist vorgesehen, das betroffene Planungsgebiet in zwei Etappen zu überbauen: In der ersten Etappe ist der Bau eines Gewächshauses auf der Parzelle Nr. 783 vorgesehen. In einer zweiten Etappe sollen anschliessend die restlichen Parzellen Nrn. 420-431, 710-713 und 720 überbaut werden. Für die Parzelle Nr. 783 liegt ein Baurechtsvertrag sowie ein konkretes Bauprojekt vor. Somit ist für die Zonenplanänderung für die Parzelle Nr. 783 ein konkreter Bedarf ausgewiesen. Weiter ist auch die Verfügbarkeit für diese Parzelle mittels Baurechtsvertrag rechtlich gesichert.
Hinsichtlich der Parzellen Nrn. 420-431, 710-713 und 720 ist dies nicht der Fall. Für diese Parzellen ist weder die Verfügbarkeit sichergestellt, noch ein konkreter Bedarf ausgewiesen. Es bestehen laut Planungsbericht einzig betriebliche Absichten, innert zwei bis drei Jahren die Gewächshausfläche auf diese Parzellen zu erweitern. Somit liegt für diese Parzellen weder ein konkretes Projekt, noch ein anderweitig nachvollziehbarer Bedarfsnachweis vor. Ohne entsprechende Nachweise ist die Zonenplanänderung zum aktuellen Zeitpunkt auf besagten Parzellen nicht genehmigungsfähig. Ferner ist unklar, weshalb die Parzelle Nr. 472 teilweise in die LwbN Pf-Zone miteinbezogen werden soll. Auf dieser Teilfläche befindet sich der Radweg entlang der Konstanzerstrasse.
Die Zonenplanänderung auf den Parzellen Nrn. 420-431, 710-713, 720 sowie auf Parzelle Nr. 472 (Teilfläche) kann nicht genehmigt werden. Aufgrund der Nichtgenehmigung verbleiben die Parzellen Nrn. 420-431, 710-713, 720 sowie die Teilparzelle Nr. 472 in der Landwirtschaftszone.

4. Von der Zonenplanänderung sind gemäss Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) rund 5.5 ha FFF betroffen. Werden FFF beansprucht, ist eine umfassende Interessenabwägung erforderlich. Das Ergebnis einer solchen Interessenabwägung wird in Kapitel 7 des Planungsberichts festgehalten. Gemäss dieser Abwägung kommt die Gemeinde Tägerwilen zum Schluss, dass der Zonenplanänderung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Jedoch sind verschiedene Interessen des Landschafts-, Natur- und Umweltschutzes dem Vorhaben betroffen. Die vom Vorhaben besonders berührten Naturschutzinteressen sollen deshalb durch ökologische Ersatzmassnahmen ausgeglichen werden, die in einem Bewirtschaftungsvertrag vom 18. Dezember 2024 festgehalten werden. Die im Planungsbericht aufgezeigte Interessenabwägung genügt den Anforderungen von Art. 3 RPV, weshalb die Beanspruchung der FFF auf der Parzelle Nr. 783 durch die geplante Zonenplanänderung zulässig ist. Da es sich weder um eine Einzonung, noch um ein Strassenbauprojekt handelt, kann auf eine FFF-Kompensation verzichtet werden. Nach Abzug der nicht-geheimigten Umzonungsflächen werden durch das Planungsvorhaben noch rund 3.15 ha FFF beansprucht. Gemäss Art. 46 Abs. 1 und Abs. 3 RPV sind Entscheide betreffend Genehmigung von Nutzungsplänen dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) und dem Bundesamt für Landwirtschaft (BLW) zu eröffnen, wenn sie Änderungen von Nutzungsplänen beinhalten, durch die FFF um mehr als drei Hektaren vermindert werden. Dies ist im vorliegenden Planungsvorhaben der Fall.
5. Mit Blick auf das Baubewilligungsverfahren ist darauf hinzuweisen, dass das Planungsgebiet nördlich an die sehr stark befahrene Konstanzerstrasse sowie südlich an die ebenfalls sehr stark befahrene Kreuzlingerstrasse angrenzt. Aufgrund von Erfahrungswerten ist mit chemischen Belastungen des Bodens mit Blei und PAK zu rechnen. Der Boden in einem Streifen bis zu 5 m Breite, gemessen ab Fahrbahnrand, gilt als stark belastet. Sollte im Rahmen des Bauvorhabens in den genannten Bereichen entlang der Strasse Boden abgetragen werden, ist eine Bodenuntersuchung erforderlich. Ferner ist ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten und der Fachstelle Bodenschutz zur Genehmigung vorzulegen, da je nach Gewächshaustyp schädliche Einwirkungen auf Bodenaufbau und -struktur entstehen können.
6. Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden mehrheitlich berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Zusammenfassend ergibt sich daraus, dass die "Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau Tägermoos" nur auf Parzelle Nr. 783 die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) erfüllt und somit genehmigt wird. Hinsichtlich der Parzellen Nrn. 420-431, 710-713, 720 sowie der Teilparzelle Nr. 472 ist diese Zonenplanänderung nicht mit § 5 Abs. 3 PBG vereinbar. Auf diesen Parzellen wird die Zonenplanänderung nicht genehmigt.

4/4

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:

25. MRZ. 2025