

Frauenfeld, 7. April 2025

## **Entscheid Nr.0023**

BOA/PG Nr. 2024.06-015

### **Politische Gemeinde Basadingen-Schlattingen Ortsplanungsrevision**

- **Richtplan**
- **Zonenplan**
- **Baureglement**

### **Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:**

1. Der vom Gemeinderat Basadingen-Schlattingen am 5. Februar 2024 erlassene Richtplan wird genehmigt.
2. Der von der Gemeindeversammlung Basadingen-Schlattingen am 31. Mai 2024 erlassene Zonenplan wird mit folgender Ausnahmen und Auflage genehmigt:
  - a) Die Einzonung (E4) der Parzellen Nrn. 241, 242, 249, 250, 251, 252 oder Teile davon von der Freihaltezone ausserhalb Bauzone in die Freihaltezone innerhalb Bauzone wird nicht genehmigt. Die Fläche ist innerhalb eines Jahres einer sachgerechten Nichtbauzone zuzuweisen.
3. Die von der Gemeindeversammlung Basadingen-Schlattingen am 31. Mai 2024 erlassenen Änderungen des Baureglements (BauR) werden genehmigt.
4. Der kommunale Schutzplan bezüglich der Naturobjekte ist innerhalb der nächsten fünf Jahre im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.
5. Die Politische Gemeinde Basadingen-Schlattingen wird eingeladen, innert 14 Tagen ab Inkraftsetzung des Zonenplans sämtliche mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen der kantonalen Steuerverwaltung zu melden. Dazu ist das offizielle Meldeformular der Steuerverwaltung zu verwenden.
6. Mitteilung an:
  - Gemeinde Basadingen-Schlattingen, unter Beilage der Dossiers Ortsplanungsrevision, je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken (chargé)
  - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
  - Hochbauamt
  - Tiefbauamt
  - Amt für Denkmalpflege

2/13

- Amt für Umwelt
- Departement Bau und Umwelt - Generalsekretariat Rechtsdienst
- Amt für Archäologie
- Forstamt
- Landwirtschaftsamt
- Jagd- und Fischereiverwaltung
- Departement Inneres und Volkswirtschaft - Öffentlicher Verkehr
- Steuerverwaltung
- ARE Zürich
- SBB
- Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)
- Bundesamt für Landwirtschaft (BLW)
- Amt für Raumentwicklung (3), unter Beilage eines Dossiers Ortsplanungsrevision, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

## **Erwägungen:**

Mit Schreiben vom 14. Juni 2024 ersucht das Planungsbüro BHteam Ingenieure AG im Auftrag der Politischen Gemeinde Basadingen-Schlattingen um Genehmigung der Ortsplanungsrevision – bestehend aus Kommunalem Richtplan, Zonenplan und Anpassungen am Baureglement (BauR). Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse hängig.

Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 11. November 2022 vorgeprüft. Die Gemeinde hat sich mit den Hinweisen und Anmerkungen aus der Vorprüfung auseinandergesetzt. Leider wurden nicht alle Anliegen entgegen dem Hinweis im Planungsbericht im Sinne der Vorprüfung umgesetzt.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens prüft das DBU nach § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) generell, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung entsprechen. Dabei ist das Planungsermessen der Gemeinde gemäss Art. 2 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) zu respektieren.

## **1. Richtplan**

Mit den Richtplankarten 1:5'000 und dem zugehörigen Richtplantext mit thematischen Massnahmenblättern legt die Gemeinde fest, wie die raumplanerischen Ziele und Tätigkeiten in den Bereichen Siedlung, Verkehr, Natur und Landschaft, sowie Ver- und Entsorgung aufeinander abgestimmt und mit welchen Strategien und Massnahmen sie umgesetzt werden. Der gewählte Aufbau überzeugt und ist nachvollziehbar.

### **a) Siedlung**

#### **Dimensionierung des Siedlungs- und Richtplangebietes**

Die Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass ihre Ortsplanungen in Einklang stehen mit den Siedlungsgebietsvorgaben im Kantonalen Richtplan (KRP) und müssen diese gegebenenfalls anpassen (Planungsauftrag 1.1 A). Gemäss Anhang A1 KRP beträgt der Anpassungsbedarf im Bereich der kommunalen Richtplangebiete für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) -2.9 ha. Die im rechtskräftigen kommunalen Richtplan ausgeschiedenen 5.3 ha Richtplangebiete für WMZ müssen daher auf 2.4 ha reduziert werden.

Gemäss Richtplanänderungstabelle plant die Gemeinde Basadingen-Schlattingen die WMZ-Richtplangebiete um insgesamt 3 ha zu reduzieren und eine Restfläche resp. drei WMZ-Richtplangebiete von insgesamt rund 2.2 ha zur Genehmigung zu beantragen.

Mit der Reduktion der Richtplangebiete WMZ verzichtet die Gemeinde Basadingen-Schlattigen auf ca. 0.2 ha WMZ-Richtplangebiet. Der Planungsauftrag 1.1 A ist erfüllt.

### **Umsetzung der Dichtevorgaben**

Die Gemeinden haben im Rahmen ihrer Ortsplanungen aufzuzeigen, wie die Dichten gemäss Festsetzung 1.2 A KRP erreicht werden können (Planungsauftrag 1.2 A). Gemäss KRP ist die Politische Gemeinde Basadingen-Schlattigen vollumfänglich dem Raumtyp „Kulturlandschaft“ und dem gleichnamigen Dichtetyp zugeteilt. 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 Politische Gemeinde Basadingen-Schlattigen verfügte im Jahr 2022 über eine Raumnutzerdichte von 34 RN/ha und lag damit leicht über der im KRP geforderten Mindestdichte. Der Planungsauftrag 1.2 A ist erfüllt.

### **Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung**

Die Gemeinden haben 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).

Mit der Ausscheidung der Richtplangebiete S1, der Innenentwicklung Baulücken S2, der Innenentwicklung Areale S3, der Gebiete mit Nachverdichtungspotential S4 und der Zentrumsentwicklungen S5 im kommunalen Richtplan kommt die Politische Gemeinde Basadingen-Schlattigen dem KRP-Planungsauftrag nach.

Mit der Richtplanmassnahme S6 hat die Politische Gemeinde Basadingen-Schlattigen ihr Erschliessungsprogramm überarbeitet. Dabei hat sie insbesondere für drei Gebiete den Erschliessungszeitpunkt festgelegt. Dies lässt darauf schliessen, dass alle anderen Bauparzellen hinreichend erschlossen sind. Aufgrund einer gemeinsamen Begehung im März 2025 haben wir indes den Eindruck, dass dem nicht so ist. Beispiele wie die Parzelle Nr. 2406 lassen die Vermutung aufkommen, dass es weitere Grundstücke gibt, die v.a. in der dritten Bautiefe noch nicht hinreichend erschlossen sind. Wir empfehlen, die Erschliessungsqualität der unbebauten Baulandreserven im Rahmen einer nächsten Richtplananpassung vertieft zu überprüfen und das Erschliessungsprogramm allenfalls zu ergänzen.

### **b) Verkehr**

In der Richtplankarte weist die Schraffur „Bahngleise“ in der Legende und im Plan nicht dieselbe Strichfarbe auf. Wir bitten die Gemeindebehörde, dies noch zu korrigieren.

### **c) Ver- und Entsorgung**

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Basadingen-Schlattigen befindet sich derzeit in Überarbeitung. Durch Um- oder Einzonungen dürfen keine Veränderung der im GEP festgeschriebenen Abflusskoeffizienten erfolgen, solange der überarbeitete GEP nicht genehmigt ist.

## **2. Zonenplan**

Die Politische Gemeinde Basadingen-Schlattigen verfügt gemäss den im Rahmen der Raum+ Nacherhebung 2022 aktualisierten Auslastungsberechnungen derzeit in den WMZ und bezogen auf den Zonenplanhorizont 2033 über eine gemeindespezifische Auslastung von 92 Prozent. Sie kann daher keinen Bedarf für zusätzliche WMZ durch Ein- oder Umzonungen ausweisen. Mit den beiden Festsetzungen 1.1 B lit. f und 1.4 B im kantonalen Richtplan wurde indes ein Handlungsspielraum geschaffen, der in klar definierten Einzelfällen auch bei einer gemeindespezifischen Auslastung unter 100 % kleinflächige Einzonungen in WMZ (Arrondierungen) zulässt. Die in der Zonenplanänderungstabelle der Politischen Gemeinde Basadingen-Schlattigen aufgeführten Änderungen betreffen vor allem Umzonungen und wenige Einzonungen. Sie sind meist sachgerecht auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt und erfüllen die Vorgaben des kantonalen Richtplans.

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

#### **Einzonung E13 (Landschaftsschutzzone in Wohnzone W1)**

Die Parzellen Nrn. 2893, 2895, 2896 und 2901 befinden sich mehrheitlich in der Wohnzone W1, teilweise aber auch in der Landschaftsschutzzone. Die auf den genannten Parzellen erstellten Wohnbauten ragen teilweise ins Nichtbaugelände, weil der kommunalen Baubewilligungsbehörde bei der Erteilung der Baubewilligungen Fehler unterlaufen sind. Die Baubewilligungsbehörde ging offenbar von einer falschen Bauzonengrenze aus. Mit der Einzonung soll die unbefriedigende Situation bereinigt und die Zonierung an die Grundstücksgrenzen angepasst werden. Wie es genau zu diesen unrechtmässigen Baubewilligungen gekommen ist, lässt sich nicht mehr genau feststellen. Der Planungsbericht enthält einen sogenannten Perimeterplan „Erschliessung Rathlenbuck“ aus dem Jahre 1996. Dieser bildete die Grundlage für die strassenmässige Erschliessung des Gebiets. In diesem Plan ist eine falsche Bauzonengrenze eingetragen. Wo möglich ist dieser Plan der Grund für die zu Unrecht erteilten Baubewilligungen.

Die Gemeinde plant, die genannten Parzellen nun vollständig der Wohnzone W1 zuzuführen. Zu diesem Zweck sollen 904 m<sup>2</sup> von der Landschaftsschutzzone (Ls) in die eingeschossige Wohnzone (W1) eingezont werden. Die Einzonung soll trotz Vorbehalt des ARE in der Vorprüfung zu Lasten des kantonalen Bauzonenkongresses WMZ für Arrondierungen vorgenommen werden (vgl. KRP, Festsetzung 1.1 B und Festsetzung

1.4 B). Wie bereits in der Vorprüfung festgehalten kann das Kontingent gemäss Festsetzung 1.4 B Bst. A KRP für Einzonungen rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen beansprucht werden.

Im vorliegenden Fall führte ein Grundlagenfehler- oder Irrtum dazu, dass Baubewilligungen zu Unrecht erteilt wurden. Die damalige Gemeindebehörde war sich des Fehlers nicht bewusst. Der Irrtum beruht nicht auf böser Absicht und kann als Spezialfall eingestuft werden. Aus raumplanerischer Sicht drängt sich eine zonenrechtliche Bereinigung auf. Der vorliegende Fall stellt denn auch kein Präjudiz für ähnlich gelagerte Situationen dar, wo sich Bauten und Anlagen teilweise im Nichtbaugebiet befinden. Solche Fälle sind in der Regel durch Bauzonenverlagerungen zu bereinigen. Einzonungen zu Lasten eines kantonalen Kontingents müssen weiterhin die strengen Vorgaben des kantonalen Richtplans erfüllen.

### **Spezialbauzonen**

Im bisherigen Zonenplan sind verschiedene Flächen der Freihaltezone zugewiesen. Dabei handelt es sich bei den meisten Flächen um Zonen des Nichtbaugebietes. Gemäss bisherigem, zugehörigem Baureglementsartikel Nr. 33 bezweckt die Freihaltezone des Nichtbaugebietes unter anderem "die dauernde Freihaltung von Aussichtspunkten, exponierten Ortsrandpartien und von für das Ortsbild wichtigen Bachuferbereichen. Die landwirtschaftliche Bodennutzung wird dadurch nicht berührt".

Die Freihaltezone des Nichtbaugebietes wurde mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes im Jahre 2013 sinngemäss durch die Landschaftsschutzzone abgelöst. Belassen wurde die Freihaltezone innerhalb der Bauzone zur Gliederung derselben und zur Schaffung von Grünflächen samt Anlagen zur Erholung. Die Gemeindebehörde weist in der vorliegenden Revision einen Grossteil der Freihaltezonen des Nichtbaugebietes einer anderen sachgerechten Zone des Nichtbaugebietes zu. In der Regel werden die Freihaltezonen des Nichtbaugebietes der Landschaftsschutzzone zugewiesen. Wie im nachstehenden Abschnitt erläutert, überzeugt die Zuweisung einer grösseren Fläche von ca. 1.2 ha zur Freihaltezone des Baugebietes in raumplanerischer Hinsicht nicht.

### **Einzonung E4 (Freihaltezone des Nichtbaugebietes in Freihaltezone des Baugebietes)**

Die Gemeinde plant, die Parzellen Nrn. 241, 242, 249 sowie Teilflächen der Parzellen Nrn. 250, 251 und 252 von der Freihaltezone des Nichtbaugebietes in die Freihaltezone des Baugebietes einzuzonen. Bereits im Entscheid Nr. 35 vom 19. Juni 2019 zur Revision des Baureglements wurde die generelle Zuweisung der Freihaltezone des Nichtbaugebietes zur Freihaltezone des Baugebietes nicht genehmigt. In der Vorprüfung zur Ortsplanungsrevision wurde auf diese Nichtgenehmigung hingewiesen und die Gemeindebehörde angewiesen, die betroffenen Flächen der Nichtbauzone zuzuweisen. Im vorliegenden Gesuch um Genehmigung der Anweisung in den meisten Fällen Rechnung getragen und die betroffenen Flächen wurden mehrheitlich einer sachgerechten Nichtbauzone zugewiesen. Eine grössere Fläche entlang des Geisslibaches im Umfang von 12'332 m<sup>2</sup> soll jedoch der Freihaltezone des Baugebietes zugewiesen d.h. als Bauzone

ausgeschieden werden. Die Gemeinde begründet die Einzonung mit einem gross angelegten Revitalisierungs- und Renaturierungsprojekt entlang des Geisslibachs. Durch die Zuweisung zur Freihaltezone im Baugebiet verspricht sich die Gemeindebehörde mehr Spielraum bei der Bewilligungsfähigkeit von kleineren (Erholungs-) Anlagen in diesem Gebiet.

Die von der Einzonung betroffene Fläche bildet zusammen mit der dem Geisslibach gegenüberliegenden Fläche einen Freiraum, der fingerartig vom Siedlungsrand in die Bauzone ragt. Der überwiegende Teil der Gesamtfläche wird richtigerweise der Landschaftsschutzzone zugewiesen. Die gesamte Fläche war bereits in der Vergangenheit der Nichtbauzone zugewiesen. Aus raumplanerischer Sicht besteht keine Notwendigkeit zur Schaffung einer Bauzone für die Revitalisierungsabsichten der Gemeinde. Vielmehr sollte beidseits des Geisslibaches die gleiche Zone ausgeschieden werden, wie dies in der Vergangenheit bereits der Fall war. Dem Planungsbericht sind zudem keine hinreichenden Gründe für eine Differenzierung der Zonenausscheidung zu entnehmen. Weiter würde die geplante Einzonung zu einer massiven Beanspruchung des kantonalen Kontingents für Spezialbauzonen führen. Der Hinweis im Planungsbericht, dass die Einzonung eine notwendige Folge der Anpassung an das Planungs- und Baugesetz sei, kann nicht nachvollzogen werden. Wie bereits ausgeführt ist die Freihaltezone des Nichtbaugebiets weitgehend der Landschaftsschutzzone gleichgestellt. Das Ausscheiden einer Bauzone ist deshalb nicht sachgerecht. Aus genannten Gründen kann die Einzonung E4 nicht genehmigt werden. Die Gemeindebehörde wird eingeladen, die Fläche einer sachgerechten Nichtbauzone zuzuweisen.

## **b) Überlagernde Zonen**

### **Gestaltungsplanpflichten**

Die Gemeinde Basadingen-Schlattigen verfügt über zahlreiche Gestaltungspläne und im Zonenplan über verschiedene Gebiete mit Gestaltungsplanpflichten. Gemäss § 122 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SR 700) müssen die Gemeinden ihre Sondernutzungspläne innert 15 Jahren an das geltende Recht und die Begriffe der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; SR 700.2) anpassen. Die Gemeindebehörde hat ihre bestehenden Sondernutzungspläne zwar gesichtet, die Überarbeitung oder auch einzelne Aufhebungen sollten aber erst in einem späteren Verfahren vorgenommen werden. Hingegen hat die Gemeindebehörde die überlagerten Gestaltungsplanpflichten im Zonenplan überprüft. Dabei ist sie zum Schluss gekommen, dass die Gestaltungsplanpflicht in 14 Gebieten aufgehoben werden soll.

Grundsätzlich ist es zu begrüssen, dass sich die Gemeinde im Rahmen der Ortsplanungsrevision mit den Gestaltungsplanpflichten sowie den rechtskräftigen Gestaltungsplänen auseinandersetzt hat. Sofern erheblich geänderte Verhältnisse vorliegen, kann

die Gemeinde Änderungen an den Gestaltungsplanpflichten vornehmen (§ 8 Abs. 3 PBG). Im Planungsbericht sind die einzelnen Gebiete aufgeführt.

Neun gestaltungsplanpflichtige Gebiete sind bereits mit einem Gestaltungsplan ausgestattet. Unter Berücksichtigung des Planungsermessens der Gemeinden sowie dem Umstand, dass die planerischen Absichten in den Gestaltungsplänen selbst gesichert sind, kann der Aufhebung der einzelnen Gestaltungsplanpflichten zugestimmt werden.

Bei den übrigen fünf Gebieten wurde trotz Gestaltungsplanpflicht noch kein Gestaltungsplan erarbeitet. Mit der Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht hat die Gemeindebehörde keine Möglichkeit mehr, ihre planerischen Absichten als Planungsbehörde verbindlich einzubringen. Anlässlich einer Begehung am 11. März 2025 musste festgestellt werden, dass verschiedentlich, z.B. in den Gebieten Nrn. 8 und 13 gebaut wurde, ohne dass die Gemeindebehörde wie vorgeschrieben einen Gestaltungsplan erlassen hat.

Zwar können in einem gestaltungsplanpflichtigen Gebiet einzelne Baubewilligungen erteilt werden, sofern sie die Planung nicht präjudizieren (§ 72 Abs. 1 Ziff. 4 PBG). Insbesondere im Gebiet Nr. 8 wurde indes am Siedlungsrand in einer reinen Wohnzone eine Gewächshausanlage (befristet) bewilligt, die für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans fraglos eine präjudizierende Wirkung hat. Die Missachtung der Gestaltungsplanpflicht kann nicht gutgeheissen werden. Dennoch macht ein Festhalten an der Gestaltungsplanpflicht aufgrund der geschaffenen Tatsachen planerisch wohl keinen Sinn.

Die Gemeinden sind gemäss Planungsauftrag 1.3 B KRP und Art. 78 PBG angehalten, ihre Siedlungsentwicklung auf längere Sicht in gewünschte Bahnen zu lenken. Gemäss § 78 PBG dürfen Bauten und Anlagen u.a. das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen. In direkter Nachbarschaft zum vorgenannten Gebiet Nr. 8 liegt gemäss kommunalem Richtplan das Innenentwicklungsareal 3 und das Gebiet mit Nachverdichtungspotential S4. Trotz bisheriger Entwicklung und Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht sollte das Gebiet Nr. 8 aus ortsbaulicher Sicht in die planerischen Entwicklungsabsichten miteinbezogen werden. Unter anderem gilt es zu klären, ob und in welchem Mass grössere Bauvolumen in diesem Gebiet ortsbildverträglich sind.

#### Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Oberdorf mit Nachverdichtungspotential S 4.1

Gemäss Ziffer 5.4.2 des Planungsberichts soll im Gebiet Basadingen Oberdorf (Massnahme S 4.1) eine Gestaltungsplanpflicht über das gesamte Gebiet ausgeschieden werden. Entgegen der Aussage im Planungsbericht ist im Zonenplan nur ein Teil (Parzelle Nr. 180) mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert worden. Damit das Gebiet hinsichtlich der Siedlungs- und Freiraumqualität erfolgreich umstrukturiert werden kann, muss ein künftiger Gestaltungsplanperimeter zwingend auch die Parzellen Nrn. 165, 166, 167, 168 und teilweise 179 miteinbeziehen.

### c) Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Politische Gemeinde Basadingen-Schlattingen beansprucht durch verschiedene Ein- und Umzonungen ca. 60'000 m<sup>2</sup> Fruchtfolgefläche. Von den drei Einzonungen E1, E8 und E13 sind lediglich 1'711 m<sup>2</sup> FFF betroffen. Viel mehr FFF wird durch die drei Umzonungen U19, U21 und U22 verbraucht (59'127 m<sup>2</sup> FFF). Bei den drei Umzonungen geht es um die Umzonung von Flächen der Landwirtschaftszone in die Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung Pflanzenbau.

Beim Verbrauch von FFF ist in jedem Fall eine umfassende Interessenabwägung gemäss Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) erforderlich. Die drei geringfügigen Einzonungen betreffen einerseits Anpassungen an betriebliche Verhältnisse und andererseits an bauliche Gegebenheiten. Die Interessenabwägung im Planungsbericht kann als hinreichend eingestuft werden. Da der FFF-Verbrauch durch Einzonungen die Bagatellschwelle von 3000m<sup>2</sup> nicht überschreitet, müssen die verbrauchten FFF gemäss Planungsgrundsatz 2.2 F des kantonalen Richtplans (KRP) nicht kompensiert werden.

Für die Beanspruchung von FFF betreffend die Umzonungen U19, U21 und U22 liegt ebenfalls eine hinreichende Interessenabwägung vor. Die Umzonungen dienen dem Bau von Gewächshäusern für den geschützten Gemüseanbau. Mit der Konzentration der Glashausanlage südlich und angrenzend an die bestehenden Betriebs- und Produktionsgebäude entlang von Hauptstrasse und Bahnlinie wird die offene Landschaft geschont. Alternativstandorte in der näheren Umgebung des Betriebszentrums ohne Beanspruchung von FFF sind keine vorhanden. Eine Betriebserweiterung ohne FFF-Beanspruchung ist somit unter den gegebenen Umständen nicht möglich. Nach Abwägung aller Interessen ist die Beanspruchung der FFF durch die genannten Umzonungen gutzuheissen.

Durch die drei Umzonungen U19, U21 und U22 werden 59'127 m<sup>2</sup> FFF gemäss Sachplan beansprucht. Der FFF-Verbrauch durch Umzonung von der Landwirtschaftszone in die Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung für Pflanzenbau ist nicht kompensationspflichtig.

Gemäss Art. 46 Abs. 1 und Abs. 3 RPV müssen Entscheide, die Änderungen von Nutzungsplänen beinhalten, durch die FFF um mehr als drei Hektaren vermindert werden, dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) und dem Bundesamt für Landwirtschaft (BLW) eröffnet werden. Der Entscheid wird den beiden Bundesämtern zugestellt.

#### d) Mehrwertabgabe

Folgende Zonenplanänderungen unterstehen gemäss § 63 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) der Mehrwertabgabepflicht:

- Nr. U6: Umzonung von 154 m<sup>2</sup> von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur Zone Strassen innerhalb der Bauzone
- Nr. E2: Einzonung von 295 m<sup>2</sup> von der Zone Strassen ausserhalb der Bauzone zur Zone Strassen innerhalb der Bauzone
- Nr. E3: Einzonung von 432 m<sup>2</sup> von der Freihaltezone ausserhalb Bauzone zur Freihaltezone innerhalb Bauzone
- Nr. E5: Einzonung von 538 m<sup>2</sup> (Parzelle Nr. 425) von der Zone Strassen ausserhalb der Bauzone zur Zone Strassen innerhalb der Bauzone
- Nr. E6: Einzonung von 8'142 m<sup>2</sup> von der Freihaltezone ausserhalb Bauzone zur Freihaltezone innerhalb Bauzone.
- Nr. E8: Einzonung von 33 m<sup>2</sup> (Parzelle Nr. 913) von der Freihaltezone ausserhalb Bauzone zur Dorfkernzone.
- Nr. E9: Einzonung von zwei Drittel von 74 m<sup>2</sup> (Parzelle Nr. 2843) von der Landwirtschaftszone zur Dorfkernzone.
- Nr. E10: Einzonung von 253 m<sup>2</sup> auf Parzelle Nr. 2047 von der Zone Strassen ausserhalb der Bauzone zur Zone Strassen innerhalb der Bauzone
- Nr. E11: Einzonung von 266 m<sup>2</sup> auf Parzelle Nr. 2107 von der Freihaltezone ausserhalb Bauzone zur Freihaltezone innerhalb Bauzone.
- Nr. E12: Einzonung von 99 m<sup>2</sup> von der Landschaftsschutzzone in die Zone Strassen innerhalb der Bauzone
- Nr. E13: Einzonungen von total 904 m<sup>2</sup>: 214.4 m<sup>2</sup> auf Parzelle Nr. 2896, 182.92 m<sup>2</sup> auf Parzelle Nr. 2895, 281.65 m<sup>2</sup> auf Parzelle Nr. 2901 und von 225.29 m<sup>2</sup> auf Parzelle Nr. 2893

Bei der Einzonung E1 und Auszonung A1 handelt es sich laut Planungsbericht um flächen- und wertgleiche Ein- und Auszonungen (jeweils 774 m<sup>2</sup>). Aus- und Einzonung befinden sich beide auf der Parzelle Nr. 364, Eigentümer ist Willi Bruno Itel. Somit betreffen die Einzonung E1 und die Auszonung A1 denselben Grundeigentümer, sodass auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe zu verzichten ist (Entscheid der Steuerrekurskommission vom 8. April 2022, STRE.2021.209).

Bei der Einzonung E7 und Auszonung A2 handelt es sich laut Planungsbericht um flächen- und wertgleiche Ein- und Auszonungen (jeweils 75 m<sup>2</sup>). Aus- und Einzonung befinden sich auf der Parzelle Nr. 198 von Peter Josef Schmid. Somit betreffen die Einzonung E7 und die Auszonung A2 denselben Grundeigentümer, sodass auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe zu verzichten ist (Entscheid der Steuerrekurskommission vom 8. April 2022, STRE.2021.209).

Bei der Einzonung E8 und Auszonung A4 handelt es sich laut Planungsbericht um flächen- und wertgleiche Ein- und Auszonungen. Die Einzonung E8 beträgt jedoch 33 m<sup>2</sup> und die Auszonung A4 lediglich 19 m<sup>2</sup>. Aus- und Einzonung befinden sich auch nicht auf derselben Parzelle. Die Einzonung betrifft die Parzelle Nr. 913 und die Auszonung die Parzelle Nr. 912 mit unterschiedlichen Grundeigentümern. Somit betreffen die Einzonung E8 und die Auszonung A4 nicht denselben Grundeigentümer, sodass für die Einzonung E8 die Mehrwertabgabe zu erheben ist (vgl. Entscheid der Steuerrekurskommission vom 8. April 2022, STRE.2021.209).

Bei der Einzonung E9 (74 m<sup>2</sup> auf Parzelle Nr. 2843) und der Auszonung A6 (75 m<sup>2</sup> auf Parzelle Nr. 2998) liegt nur im Umfang von einem Drittel ein Kompensationsfall im Sinne der Rechtsprechung der Steuerrekurskommission vor, da die Eigentümerin von Parzelle Nr. 2843 nur zu einem Drittel Miteigentümerin der Parzelle Nr. 2998 ist. Die Einzonung E9 ist daher im Umfang von zwei Dritteln mehrwertabgabepflichtig.

Mit der Einzonung E12 sollen 99 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 2404 von der Landschaftsschutzzone LS in die Zone Strassen innerhalb Bauzonen eingezont werden. Im Gegenzug sollen 99 m<sup>2</sup> von der Parzelle Nr. 2401 von der Zone Strassen innerhalb Bauzone in die Zone Strassen ausserhalb Bauzone oder die Landschaftsschutzzone ausgezont werden. Der Planungsbericht ist bezüglich dieser Ein- und Auszonung unklar und auch der Differenzplan schafft keine Klarheit. Gemäss den planlichen Darstellungen scheint von der Einzonung E12 denn auch nicht nur die Parzelle Nr. 2404 betroffen zu sein, sondern auch ein Teil der Strassenparzelle Nr. 2103. Die Parzelle Nr. 2404 hat andere Grundeigentümer als die Strassenparzellen. Eine grundsätzliche Abgabepflicht für den Mehrwert auf Parzelle Nr. 2404 erscheint daher gegeben. Es ist deshalb der kantonalen Steuerverwaltung für die Veranlagung der Mehrwertabgabe zu melden, wie viele Quadratmeter der Einzonung auf welche Grundstücke entfallen.

Die Gemeindebehörde hat nach Inkraftsetzung der Zonenplanänderungen der kantonalen Steuerverwaltung innert 14 Tagen den Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisungen mit dem „Meldeformular Mehrwertabgabe“ (verfügbar auf der Homepage der kantonalen Steuerverwaltung) zu melden (§ 47 Abs. 1 PBV). Es sind dabei sämtliche grundsätzlich mehrwertabgabepflichtigen Um- und Einzonungen aufzuführen unter der Angabe der betroffenen Parzellennummer sowie der von der Ein- oder Umzonung betroffenen Fläche. Es ist möglich, dass bestimmte Ein- und Umzonungen letztlich keinen Mehrwert generieren. Die Bewertung des Verkehrswertes vor und nach der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone erfolgt jedoch erst durch die kantonale Steuerverwaltung.

### **3. Baureglement (BauR)**

Die Gemeinde hat ihr Baureglement bereits an das revidierte Planungs- und Baugesetz angepasst (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 35 am 19. Juni 2019). Aufgrund der Ortsplanungsrevision musste es in Teilen nochmals geändert werden. Die anlässlich der Vorprüfung zu den Baureglementsanpassungen vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Vorlage erfüllt die gegebenen Anforderungen.

### **4. Weitere Anmerkungen**

#### **a) Schutzplan Natur- und Kulturobjekte**

Der Schutzplan der Politischen Gemeinde Basadingen-Schlattingen stammt aus dem Jahr 2003. Gemäss Planungsbericht wird dieser im Nachgang zur Revision der Ortsplanung überarbeitet. Gemäss § 10 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und Heimat (TG NHG; RB 450.1) sichern die Gemeinden den Schutz und die Pflege von erhaltenswerten Objekten unter anderem durch Reglemente und Nutzungspläne gemäss PBG. Der Schutzplan als Sondernutzungsplan gemäss PBG ist ein solches Instrument.

Der Kommunale Schutzplan ist auch hinsichtlich Naturobjekte vollumfänglich zu überarbeiten. Dazu gehört die Erstellung eines Inventars gemäss § 2 Abs. 2 des TG NHG. Dabei sind gemäss § 2 Abs. 1 TG NHG sämtliche erhaltenswerte Objekte zu kartieren und erfassen.

#### **b) Nicht rechtmässige Bauten und Anlagen im Nichtbauggebiet**

Im Vorprüfungsbericht wurde auf verschiedene Bauten und Anlagen hingewiesen, die ausserhalb der Bauzone erstellt wurden. In der Auswertungstabelle zur Vorprüfung hat das beauftragte Planungsbüro vermerkt, dass die Politische Gemeinde Basadingen-Schlattingen die betroffenen Flächen überprüft und falls notwendig Baueingaben einfordert. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass auch auf Parzelle Nr. 93 ein Missstand vorhanden ist. Die betroffene Fläche wurde, entgegen den Absichten in den Vorprüfungsunterlagen, nicht eingezont. Gemäss den uns zur Verfügung stehenden Luftbildern ist die betroffene Fläche nach wie vor rechtswidrig überstellt bzw. überbaut. Wir bitten die Gemeindebehörde, die baupolizeilich notwendigen Schritte einzuleiten.

Auch auf den Parzellen Nrn. 250, 251 und 252 befinden sich möglicherweise Bauten oder Anlagen ausserhalb des Baugebietes, die nicht rechtmässig erstellt wurden. Wir bitten die Gemeindebehörde, das Nichtbauggebiet regelmässig hinsichtlich unrechtmässig erstellter Bauten und Anlagen zu überprüfen und die notwendigen Schritte einzuleiten.

**c) Planunterlagen**

Im Zonenplan wird zwischen Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen unterschieden. Die Strassen und Wege ausserhalb der Bauzone werden in der Zonenplanlegende korrekt unter den Informationsinhalten geführt. Die Strassen und Wege sowie das Bahnareal innerhalb Bauzone werden allerdings fälschlicherweise unter den Bauzonen aufgeführt. Wir bitten die Gemeindebehörde, die Flächen der Strassen und Wege sowie des Bahnareals innerhalb Bauzone ebenfalls unter dem Informationsinhalt zu führen und die Legende redaktionell anzupassen.

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: 08. APR. 2025