

Frauenfeld, 5. August 2025

Entscheid Nr.0066

BOA/PG Nr. 2024.11-005

Politische Gemeinde Wigoltingen Zonenplanänderung Mösli

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Wigoltingen am 25. Juni 2024 beschlossene Zonenplanänderung „Mösli“ wird mit folgenden Aufträgen genehmigt:
 - a) Die Politische Gemeinde Wigoltingen wird beauftragt, innert 14 Tagen ab Inkraftsetzung des geänderten Zonenplans die mehrwertabgabepflichtige Zonenplanänderung „Mösli“ der kantonalen Steuerverwaltung zu melden. Hierfür ist das offizielle Meldeformular der Steuerverwaltung zu verwenden.
 - b) Die Politische Gemeinde Wigoltingen wird beauftragt, den „Grundbuchplan des neu zu erhebenden rot markierten FFF-Bodens“ und die dazugehörigen Geodaten dem Amt für Raumentwicklung innert 14 Tagen ab Inkraftsetzung des geänderten Zonenplans zuzustellen.
 - c) Die Politische Gemeinde Wigoltingen wird beauftragt, auf der Grundlage der Zonenplanänderung den Generellen Entwässerungsplan (GEP) innerhalb eines Jahres zu überarbeiten und beim Amt für Umwelt einzureichen.
2. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Wigoltingen, Oberdorfstrasse 15, 8556 Wigoltingen, unter Beilage der Dossiers zur Zonenplanänderung Mösli, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Basler & Hofmann AG, Bachweg 1, Postfach, 8133 Esslingen
 - Forstamt
 - Landwirtschaftsamt
 - Amt für Umwelt
 - Kantonale Steuerverwaltung
 - Departement für Bau und Umwelt, Generalsekretariat, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zur Zonenplanänderung Mösli, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 13. November 2024 ersucht die Politische Gemeinde Wigoltingen um Genehmigung der Zonenplanänderung „Mösli“. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.
Auslöser für die Zonenplanänderung ist der DBU-Entscheid Nr. 33 vom 23. April 2024. Mit diesem Entscheid hat das DBU eine Einzonung im Gebiet Mösli nicht genehmigt. Begründet wurde diese Nichtgenehmigung insbesondere mit ungenügenden Nachweisen zur Kompensation der Fruchtfolgeflächen (FFF) sowie einer fehlenden vertraglichen Vereinbarung zu einem Aufwertungsprojekt bzw. zur Abtretung von „FFF-Rechten“ an die Gemeinde. Mit der zur Genehmigung eingereichten Zonenplanänderung Mösli werden nun die notwendigen Nachweise erbracht. Gemäss beigelegtem Protokoll vom 28. Oktober 2024 hat die Gemeindebehörde die Zonenplanänderung gestützt auf § 4 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700) als geringfügige Änderung beschlossen. Bei der Einschätzung, ob es sich um eine geringfügige Änderung handelt, hat die Gemeinde einen gewissen Ermessensspielraum. Im vorliegenden Fall kann das gewählte Verfahren akzeptiert werden.
2. Die zur Genehmigung eingereichte Zonenplanänderung betrifft das Gebiet „Mösli“. In diesem Gebiet betreibt die Batrag Tiefbau AG (nachfolgend: Batrag) auf den Parzellen Nrn. 3168, 3292 und 3329 (Ortsteil Illhart) eine Bauschuttaufbereitungsanlage. Aufgrund neuer gesetzlicher Anforderungen und stetig wachsender Materialflüsse beabsichtigt die Batrag, ihr Betriebsgelände inskünftig zu erweitern und neu zu organisieren. Dies soll auf dem westlichen, noch unbebauten Teil der Parzelle Nr. 3329 geschehen, die sich im Besitz der Batrag befindet. Die betroffene Teilfläche war im Zonenplan 2001 (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 81 vom 17.07.2002) der Landschaftsschutzzone (Ls) zugewiesen und sollte im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2014 bereits der Bauzone zugewiesen werden. Aufgrund der erfolgten Nichtgenehmigung ist die Teilfläche der Parzelle Nr. 3329 derzeit keiner Nutzungszone zugewiesen. Um die geplante Betriebserweiterung zu ermöglichen und die notwendigen planerischen Voraussetzungen zu schaffen, bedarf es somit einer Zonenplanänderung. Mit der zur Genehmigung eingereichten Zonenplanänderung Mösli (nachfolgend: Zonenplanänderung) wird die „Spezielle Arbeitszone Mösli“ (SAMö) auf den westlichen Teil der Parzelle Nr. 3329 ausgedehnt. Eine Gestaltungsplanpflicht über die gesamte „Spezielle Arbeitszone Mösli“ wurde bereits mit der Ortsplanungsrevision genehmigt.
3. Gemäss Planungsgrundsatz 1.6 L des Kantonalen Richtplans (KRP) können bestehende Bauzonen für ansässige Betriebe erweitert werden, sofern:

- a. ein Vorprojekt vorliegt, das eine flächensparende Lösung aufzeigt,
- b. nachgewiesen werden kann, dass in der engeren Umgebung des Betriebsstandorts keine Alternativen zur Verfügung stehen,
- c. die erforderliche Fläche kleiner ist als 2000 m² oder es sich um eine im Verhältnis zur bestehenden Fläche angemessene Erweiterung von maximal 30 Prozent handelt (massvolle Erweiterung).

Planerische Grundlage für die Betriebserweiterung ist ein konkretes Vorprojekt der Batrag Tiefbau AG. Dieses zeigt eine für die betriebsspezifische Nutzung flächensparende Lösung auf. Im Planungsbericht wird in Kapitel 7 dargelegt, dass in der engeren Umgebung keine alternativen Standorte zur Verfügung stehen. Für die Betriebserweiterung wird eine Fläche von 3'748 m² neu der Bauzone zugewiesen. Um diese teilweise kompensieren zu können, hat die Gemeinde Wigoltingen im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine Auszonung beschlossen. Dabei wurde eine Fläche von 2'104 m² auf der nördlich angrenzenden Parzelle Nr. 3168 der Landschaftsschutzzone zugewiesen. Somit beträgt die effektive Erweiterungsfläche lediglich 1'644 m², welche die Vorgaben des KRP einhält. Insgesamt erfüllt die Zonenplanänderung alle Voraussetzungen des Planungsgrundsatzes 1.6 L KRP.

4. Mit der Einzonung „Mösli“ für die Betriebserweiterung werden insgesamt 3'605 m² FFF beansprucht. Im Dokument mit der Bodenuntersuchung zur Parzelle Nr. 3329 sowie in den entsprechenden Geodaten wird fälschlicherweise von einem FFF-Verbrauch von 3'455 m² ausgegangen. Aufgrund der ungenauen Bodendaten im Kanton Thurgau müssen sämtliche verbrauchten FFF gemäss Sachplan kompensiert werden – unabhängig davon, ob sie die Anforderungen an die Kriterien der FFF erfüllen oder nicht. Folglich sind die betroffenen 3'605 m² FFF vollumfänglich zu kompensieren. Gemäss den vorliegenden Unterlagen sollen die verbrauchten Flächen durch eine Neuerhebung von 3'663 m² FFF auf der Parzelle Nr. 166 in der Politischen Gemeinde Wäldi kompensiert werden. Die ausgewiesene FFF-Kompensationsfläche ist somit ein wenig grösser als die Verbrauchsfläche von 3'605 m² und erfüllt damit die Anforderung einer flächengleichen Kompensation. Sowohl die Verbrauchs- als auch Kompensationsfläche werden gemäss den jeweiligen bodenkundlichen Gutachten der Nutzungseignungsklasse 2 (NEK 2) zugeordnet. Ferner wird die Kompensationsfläche lediglich auf einem Kartenausschnitt im Planungsbericht abgebildet. Den erwähnten „Grundbuchplan des neu zu erhebenden rot markierten FFF-Bodens“ liegt den Planungsunterlagen nicht bei. Auch die Geodaten zur Kompensationsfläche zeigen nur den gesamten Perimeter des untersuchten Bodens von rund 7'200 m² (vgl. Dokument mit der Bodenuntersuchung zu den Parzellen Nrn. 166, 167, 168). Damit die Kompensationsfläche korrekt im FFF-Monitoring-System erfasst werden kann, sind die entsprechenden Geodaten sowie der erwähnte Grundbuchplan von der Gemeinde Wigoltingen innert 14 Tagen ab Inkraftsetzung des geänderten Zonenplans dem Amt für Raumentwicklung, Abteilung Kantonale Planung, zuzustellen. Dazu wird ein Auftrag formuliert.

5. Die Fläche der Parzelle Nr. 3329, die neu eingezont wird, ist im aktuellen Generellen Entwässerungsplan (GEP) nicht berücksichtigt. Diesbezüglich sind Abklärungen mit dem zuständigen GEP-Ingenieurbüro der Gemeinde zum Entwässerungssystem und den Abflusskoeffizienten zu treffen. Um der Planänderung zuzustimmen, wird die Gemeinde Wigoltingen beauftragt, auf der Grundlage der Einzonung den GEP innerhalb eines Jahres zu überarbeiten und dem Amt für Umwelt einzureichen. Dabei ist zu prüfen, welche Auswirkungen die Zonenplanänderung auf die bestehenden Abwasseranlagen bzw. auf die Massnahmenplanung des GEP hat. Dazu wird ein Auftrag formuliert.
6. Die Einzonung „Mösli“ untersteht gemäss § 63 Abs. 1 PBG der Mehrwertabgabepflicht. Die Gemeindebehörde hat nach Inkraftsetzung der Zonenplanänderung der kantonalen Steuerverwaltung innert 14 Tagen den Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung mit dem „Meldeformular Mehrwertabgabe“ (verfügbar auf der Homepage der kantonalen Steuerverwaltung) zu melden (§ 47 Abs. 1 PBV). Es ist dabei die mehrwertabgabepflichtige Einzonung unter der Angabe der betroffenen Parzellennummer sowie der von der Einzonung betroffenen Fläche aufzuführen. Dazu wird ein Auftrag formuliert.
7. Die Zonenplanänderung Mösli 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:

05. AUG. 2025