

Frauenfeld, 29. September 2025

## Entscheid Nr.0070

BOA/PG Nr. 2023.09-018

### Stadt Arbon Revision Ortsplanung

#### Das Departement für Inneres und Volkswirtschaft entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Arbon am 18. September 2023 erlassene Richtplan wird mit folgenden Ausnahmen, Hinweisen und Aufträgen genehmigt.
  - a) Das Richtplangebiet «Nüüsätz» (S 1.1.1) wird mit einem Hinweisvermerk genehmigt. Die Stadt Arbon wird beauftragt, die Abgrenzung dieses Richtplangebiets im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision im Sinne der Erwägungen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.
  - b) Das Kerngebiet – Areal Industrie Seepark (S 1.3.1) und das Objektblatt S 3 «Ergänzung Ortsbildschutzzone» werden im Sinne der Erwägungen genehmigt. Es werden in der Plankarte und dem Richtplantext Hinweisvermerke angebracht.
  - c) Die Bereiche von öffentlichem Interesse – Hafendamm (S 2.1.4) und Rietli (S 2.8.1) werden nicht genehmigt. Im Richtplantext (Objektblatt) und in der Richtplankarte 1:5'000, Siedlung und Landschaft, werden Nichtgenehmigungsvermerke angebracht. Die Stadt Arbon wird beauftragt, den Richtplantext (Objektblätter) **innert 6 Monaten** im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.
  - d) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich des Bereichs von öffentlichem Interesse – Metropol (Riva) (S. 2.2.1) wird sistiert resp. diese Richtplan-Massnahme wird von der Genehmigung ausgenommen. Im Richtplantext (Objektblatt) und in der Richtplankarte 1:5'000, Siedlung und Landschaft wird ein Sistierungsvermerk angebracht.
  - e) Die geplante «Erschliessung Stachen Süd» (Objektblatt V 1.4.1), die «übergeordnete Verbindungsstrasse Stachen Süd» (Objektblatt V 1.4.2), die «Erschliessungsstrasse Stachen Süd-Rietli-Niderfeld» (Objektblatt V 1.6.1) sowie die Knotengestaltung St. Gallerstrasse-Spange Süd» (Objektblatt V 1.9.4) werden von einer Festsetzung zu einer Vororientierung zurückgestuft. Gleichzeitig wird das Objektblatt V 1.9, Knotengestaltung, von einer Festsetzung zu einem Zwischenergebnis zurückgestuft. In den entsprechenden Objektblättern werden Hinweisvermerke angebracht.

- f) Nicht genehmigt werden das Objektblatt V 1.5.1, neue Sammelstrasse (Abklassierung) Egnacherstrasse, sowie Teile des Objektblatts V 1.5, Sammelstrasse. Beim Objektblatt V 1.5 (Aufzählung der Sammelstrassen) werden die «Egnacherstrasse» sowie der Satz «Nach der Erstellung der Hochleistungsverbindung Richtung Romanshorn soll die Egnacherstrasse eine Sammelstrasse werden.» nicht genehmigt.
    - g) Die Massnahme «Verkehrsregime Altstadt (T20-Zone)» (Objektblatt V 1.11) wird von einer Festsetzung zu einem Zwischenergebnis zurückgestuft. Im Richtplan-Text wird ein Hinweisvermerk angebracht.
  2. Der von den Stimmberechtigten der Stadt Arbon am 18. Juni 2023 erlassene Zonenplan wird mit folgenden Ausnahmen, Hinweisen und Aufträgen genehmigt.
    - a) Nicht genehmigt werden die Planänderungen resp. Zonenzuweisungen (Arbeitszonen / Strasse und Wege innerhalb von Bauzonen) auf folgenden Parzellen:  
Gebiet «Mehreiche»
      - Änderung Nr. 38a: Parzelle Nr. 4336
      - Änderung Nr. 40: Parzelle Nr. 2218
      - Änderung Nr. 79: Parzelle Nr. 421DGebiet «Stachen Süd»
      - Änderung Nr. 39a (Teil): Parzellen Nrn. 5026–5029, 5393
      - Änderung Nr. 39b (Teil): Parzellen Nrn. 5120, 5121 und 5033
      - Änderung Nr. 41: Parzellen Nrn. 2775 und 2776
      - Änderung Nr. 42a: Parzellen Nrn. 5016, 5019, 5023, 5025 (Teil) und 5774
      - Änderung Nr. 42b: Parzelle Nr. 5003
- Die Stadt Arbon wird beauftragt, die nicht genehmigte Arbeitszone auf Parzelle Nr. 4336, Mehreiche, (Änderung Nr. 38a) einer zweckmässigen Nichtbauzone und die nicht genehmigte «Strasse und Wege innerhalb von Bauzonen» auf Parzelle Nr. 421D (Änderung Nr. 79) einer «Strassenfläche ausserhalb von Bauzonen» zuzuweisen. Im Übrigen sind nicht genehmigten Arbeitszonen (Änderungen Nrn. 39a-b, 40, 41, 42a-b) einer zweckmässigen Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) zuzuweisen. Die Zuweisungen sind **innert 6 Monaten** vorzunehmen.

- b) Nicht genehmigt werden folgende Touristik- und Freizeitzone TF:
- Änderung Nr. 49a: Parzellen Nrn. 2149 (Teil) und 3467 (Teil), Hafendamm
  - Änderung Nr. 49b: Parzellen Nrn. 228 (Teil), 2149 (Teil) und 3467 (Teil), Zugangsfläche zu Hafendamm
  - Änderung Nr. 49c: Parzellen Nrn. 2149 (Teil) und 2851 (Teil), Adolph-Sauer-Quai
  - Änderung Nr. 50: Parzelle Nr. 3467, Seepark vor dem ZiK ZaK ZuK - IVECO-Areal

Die Stadt Arbon wird beauftragt, für die nicht genehmigten Touristik- und Freizeitzone **innert 6 Monaten** eine rechtsgenügende Auseinandersetzung und Interessenabwägung bezüglich des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) nachzuholen. Ferner sind die betroffenen Flächen (Nr. 49a-c, 50) einer Nutzungszone (mit beschränkten baulichen Möglichkeiten) zuzuweisen, welche die ISOS-Vorgaben angemessen berücksichtigt.

- c) Nicht genehmigt werden im Gebiet «Seemoosriet» die Zonenplanänderungen resp. -zuweisungen auf folgenden Parzellen:
- Parzelle Nr. 1780 (innerhalb des Waldareals): Freihaltezone und Naturschutzzone
  - Parzellen Nrn. 469 und 470: Waldfläche ausserhalb des Waldareals (Fussweg nordseitig des Philosophenwegs)
  - Parzellen Nrn. 470, 2718, 2719, 1780 (Teile): Freihaltezone entlang des Philosophenwegs (Änderung Nr. 51b)
  - Parzellen Nrn. 468, 469 und 471 (Teile): Naturschutzzone mit einer Breite von ca. 2 m, auf einer Länge von ca. 150 m nordseitig und auf Parzelle Nr. 469 auf einer Länge von ca. 35 m südseitig des Philosophenwegs
  - Parzelle Nr. 4168 (Teil): Bahnareal innerhalb von Bauzone
- d) Sämtliche Grundnutzungszone innerhalb des Hochwasserprofils (Bodensee) gemäss § 2 des Wassernutzungsgesetzes (WNG; RB 721.8) oder ausserhalb des Gemeindegebietes der Stadt Arbon werden nicht genehmigt. Von der Nichtgenehmigung am Bodenseeufer betroffen sind die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, die Touristik- und Freizeitzone, die Freihaltezone, die Landschaftsschutzzone und die Naturschutzzone. Ebenso nicht genehmigt werden:
- die Gewässerflächen und Naturschutzzone im Gewässer (z.B. auf den Parzellen Nrn. 5194, 5330–5333, 5355 und 5389) ausserhalb des Hochwasserprofils

- Die langgezogene Gewässerfläche im Gebiet «Seemoosriet» auf Parzelle Nr. 1780.

Die Stadt Arbon wird beauftragt, im Zonenplan:

- Alle Flächen entlang des Bodensees (Obersee) so zu bereinigen, dass sie nicht mehr in das Hochwasserprofil (Uferlinie) ragen und keine Flächen umfassen, welche ausserhalb des Gemeindegebiets liegen.
- Die offenen Gewässerflächen sind korrekt darzustellen. Namentlich sind die Gewässerflächen und die Naturschutzzonen im Gewässer NsG (z.B. auf den Parzellen Nrn. 5194, 5330–5333, 5355 und 5389) einer zweckmässigen Grundnutzungszone zuzuweisen, soweit sie ausserhalb des Hochwasserprofils liegen. In der Regel ist dabei eine Zuweisung zu einer Naturschutz- oder Landschaftsschutzzone zu prüfen.
- Die nicht genehmigte Gewässerfläche im Gebiet «Seemoosriet» der Naturschutzzone resp. im Bereich des Waldareals der Naturschutzzone im Wald NsW zuzuweisen.

Diese Bereinigung ist **innert 6 Monaten** vorzunehmen. Sie ist mit dem Amt für Umwelt, dem Forstamt und dem Amt für Raumentwicklung (Abt. Natur und Landschaft) abzusprechen.

- e) Nicht genehmigt wird die Überlagerung der Parzelle Nr. 4336 mit einer Gestaltungsplanpflicht sowie sämtliche Aufhebungen von Gestaltungsplanpflichten. Von der Nichtgenehmigung dieser Aufhebungen sind folgende Gebiete betroffen:
- Nr. 1 Rebenpark, Nr. 2 Hofstett, Nr. 3 Winzelwies, Nr. 4 Winzelwies II, Nr. 5 Amriswilerstrasse, Nr. 6 Mehreiche, Nr. 7 Breitehof, Nr. 8 Zik Zak Zuk – Iveco, Nr. 9 Friedenstrasse, Nr. 10 Neusätz / Rebenstrasse Nord, Nr. 11 Wiigarte / Sonnenrein, Nr. 12 Sonnenrain, Nr. 13 Königareal II, Nr. 14 Haus am See, Nr. 15 Überbauung Seepromenade, Nr. 16 Heinehof, Nr. 17 Seesicht, Nr. 18 Underi Müli / Bleiche II, Nr. 19 Landquart, Nr. 20 Lee.
  - Gebiet «Schöffliwies» (Parzellen Nrn. 2160, 2847 und 3126) sowie der westliche Teil des Gebiets «Nr. 18 Underi Müli / Bleiche II»

Die Sache wird im Sinne der Erwägungen zwecks einer rechtsgenügenden Interessenabwägung an die Stadt Arbon zurückgewiesen.

- f) Die Genehmigung des Zonenplans steht unter dem Vorbehalt, dass die Stadt Arbon den Zonenplan wie folgt anpasst:

Naturschutzzonen / Waldareal

- Die Naturschutzzonen im Gewässer NsG sind in der Planlegende des Zonenplans unter den «Überlagernden Zonen» aufzuführen. Bei der NsG-Zone wird in der Planlegende ein Hinweisvermerk angebracht.
- Das Waldareal im Gebiet «Seemoosriet» ist auf die rechtskräftig erfolgten Waldfeststellungen abzustimmen. Insbesondere sind die Waldflächen auf den Parzellen Nrn. 469-471 und 1780 korrekt darzustellen. Zusätzlich ist das Waldareal (auch innerhalb des Hochwasserprofils) mit einer Naturschutzzone im Wald (NsW) zu überlagern. Im Gebiet «Seemoosriet» wird beim Waldareal (Parzelle Nr. 471) ein Hinweisvermerk angebracht.
- Im Gebiet «Seemoosriet» sind die nicht genehmigten Naturschutzzonen (Teile der Parzellen Nrn. 468, 469 und 471) mit einer Breite von ca. 2 m südseitig und nordseitig des Philosophenwegs, das nicht genehmigte Waldareal (Teile der Parzellen Nrn. 469 und 470) und die genehmigte Freihaltezone nordseitig des Philosophenwegs (Änderung Nr. 51b: Teile der Parzellen Nrn. 470, 2718, 2719 und 1780) der Landschaftsschutzzone Ls zuzuweisen.
- Die nicht genehmigte langgezogene Gewässerfläche sowie die nicht genehmigte Freihaltezone (Änderung Nr. 51b) auf der Parzelle Nr. 1780, welche in Nord-Süd-Richtung verlaufen, sind ausserhalb des Waldareals der Naturschutzzone zuzuweisen.
- Die Wasserfläche des Müliweiers (Parzelle Nr. 5591) ist mit einer Naturschutzzone im Gewässer (NsG) zu überlagern. Im Zonenplan wird bei Parzelle Nr. 5591 ein Hinweisvermerk angebracht.

Verkehrsflächen

- Die Strandbadstrasse (Parzelle Nr. 495) im Gebiet «Buchhorn» ist in eine Fläche «Strassen und Wege innerhalb von Bauzonen» umzuklassieren. Bei Parzelle Nr. 495 wird im Zonenplan ein Hinweisvermerk angebracht
- Die Zuweisung der Parzelle Nr. 5025 zu einer Fläche «Strasse und Wege innerhalb von Bauzonen» ist zu überprüfen. Entweder ist diese Parzelle als «Strassenflächen ausserhalb von Bauzonen» zu bezeichnen oder sie ist einer zweckmässigen Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) zuzuweisen. Die Zonenzuweisung ist inhaltlich und zeitlich mit der Zonenzuweisung der benachbarten Parzelle Nr. 5016 zu koordinieren. Bei Parzelle Nr. 5025 wird im Zonenplan ein Hinweisvermerk angebracht.

- Die teilweise Zuweisung der Parzelle Nr. 4168 zum «Bahnareal innerhalb von Bauzonen» ist zu überprüfen. Der Stadt Arbon wird empfohlen, insbesondere die Fläche entlang der Arbeitszone AG (Parzelle Nr. 3289) einer Fläche «Strasse und Wege innerhalb von Bauzonen» zuzuweisen. Im Zonenplan wird daher ein Hinweisvermerk angebracht.

Die Stadt Arbon wird beauftragt, die erwähnten Anpassungen **innert 6 Monaten** zur Genehmigung einzureichen.

- g) Die Stadt Arbon wird beauftragt, im Sinne der Erwägungen **innert 6 Monaten** bei folgenden ISOS-Gebieten und -Baugruppen eine rechtsgenügende Auseinandersetzung und Interessenabwägung bezüglich ISOS nachzuholen:
- ISOS-Baugruppe 4.1: Parzellen Nrn. 208, 209, 1579, 2523, 1369, 1616, 2042, 2043, 2715 und 1451
  - ISOS-Baugruppe 7.2: Parzellen Nrn. 1841–1847, 1988–1993
  - ISOS-Gebiet 6: Parzellen Nrn. 1397, 1566, 1599, 1849, 2786 und 3236
  - ISOS-Gebiet 8: Parzelle Nr. 1677

Zusätzlich ist zu prüfen, die erwähnten Parzellen (vollständig) mit einer Ortsbild- und Umgebungsschutzzone zu überlagern. Für die ISOS-Gebiete 6 und 8 ist alternativ zu prüfen, eine zusätzliche Ortsbild- und Umgebungsschutzzone einzuführen oder andere geeignete Massnahmen festzulegen, um die Erhaltung der Struktur (Erhaltungsziel B) sicherzustellen. Im Zonenplan wird bei den betroffenen Parzellen ein Hinweisvermerk angebracht.

- h) Die Stadt Arbon wird angewiesen, **innert 14 Tagen** nach Inkraftsetzung des Zonenplans:
- Die Zonenplanänderungstabelle aufgrund der nicht genehmigten und falsch abgefüllten Planänderungen sowie der Falschzuweisungen zum kantonalen Zonenkatalog (Kernzonen K2-K4, Naturschutzzone im Gewässer NsG) anzupassen und dem Amt für Raumentwicklung zuzustellen.
  - Den Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung mit dem «Meldeformular Mehrwertabgabe» (verfügbar auf der Homepage der kantonalen Steuerverwaltung) zu melden (§ 47 Abs. 1 PBV). Es sind dabei die Mehrwertabgabepflichtigen Ein- oder Umzonungen aufzuführen unter der Angabe der betroffenen Parzellennummern sowie der von den Ein- bzw. Umzonungen betroffenen Flächen.

3. Das von den Stimmberechtigten der Stadt Arbon am 18. Juni 2023 erlassene Baureglement (BauR) wird mit folgenden Ausnahmen, Hinweisen und Aufträgen genehmigt.
  - a) Nicht genehmigt werden Art. 12 Abs. 2 und 3 und Art. 19 Abs. 2 und 3 BauR. Die Stadt Arbon wird beauftragt, diese Bestimmungen **innert 6 Monaten** im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten. Namentlich sind für die Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen und die nicht genehmigten Touristik- und Freizeitzone TF Regelungen zu erlassen, welche das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) angemessen berücksichtigt.
  - b) Art. 30 BauR wird mit einem Hinweisvermerk genehmigt. Die Stadt Arbon wird beauftragt, im Sinne der Erwägungen **innert 6 Monaten** eine Ergänzung von Art. 30 BauR zu prüfen. Insbesondere ist zu prüfen, eine Regelung mit minimalen und maximalen Reduktionsfaktoren (in %) für Pflichtparkplätze einzuführen, die sich an den ÖV-Güteklassen orientiert.
  - c) Art. 37 Abs. 3 Satz 2, 38 Abs. 3 Satz 2 BauR und Anhang VIII des BauR sowie das Konzept zur Anordnung von höheren Häusern und Hochhäusern vom 18. September 2023 werden mit Ausnahme folgender Gebiete zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser genehmigt:
    - Hinsichtlich des Gebiets Nr. 2, Metropol / Riva wird das Genehmigungsverfahren sistiert. Bei diesem Gebiet wird im Anhang VIII des Baureglements (in der Tabelle auf S. 22, im Plan auf S. 23) und im Konzept vom 18. September 2023 (Kapitel 5.2 Metropol / Riva) ein Sistierungsvermerk angebracht. Bei Art. 37 Abs. 3 Satz 2 und 38 Abs. 3 Satz 2 BauR wird ein Hinweisvermerk angebracht.
    - Die Gebiete Nr. 4, Novaseta und Nr. 7, Rebhaldenstrasse werden nicht genehmigt. Bei diesen Gebieten wird im Anhang VIII des Baureglements (in der Tabelle auf S. 22, im Plan auf S. 23) und im Konzept vom 18. September 2023 (Kapitel 5.4 Novaseta und 5.7 Rebhaldenstrasse) ein Nichtgenehmigungsvermerk angebracht.
    - Die Gebiete Nr. 8 (Saurer Hochhaus / Schützenwiese) und Nr. 11 (Romanshornerstrasse) werden mit einem Planungsauftrag genehmigt: Die Stadt Arbon wird beauftragt, für diese Gebiete **innert 6 Monaten** eine Regelung zu erlassen, welche ein qualifiziertes Verfahren (Wettbewerb oder Studienauftrag) für die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern vorschreibt. Bei den Gebieten Nrn. 8 und 11 wird im Anhang VIII des Baureglements (in der Tabelle auf S. 22, im Plan auf S. 23) und im Konzept

vom 18. September 2023 (Kapitel 5.8 Schützenwiese, Saurer Hochhaus und Kapitel 5.11 Romanshorerstrasse) ein Hinweisvermerk angebracht.

Hinsichtlich Art. 38 Abs. 3 BauR wird die Stadt Arbon beauftragt, **innert 6 Monaten** eine redaktionelle Anpassung vorzunehmen und den Begriff «höhere Häuser» durch «Hochhäuser» zu ersetzen.

- d) Art. 45 Abs. 2 und 3 BauR werden nicht genehmigt. Die Stadt Arbon wird beauftragt, diese Bestimmungen **innert 6 Monaten** im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.
- e) Die Genehmigung des Baureglements steht unter dem Vorbehalt, dass die Stadt Arbon das Baureglement wie folgt anpasst:
  - 4. Überlagernde Zonen: Das Baureglement ist mit Vorschriften für eine Naturschutzzone im Gewässer (NsG) und Naturschutzzone im Wald (NsW) zu ergänzen.
  - Art. 38 Abs. 3 BauR ist hinsichtlich des Begriffs «höhere Häuser» redaktionell anzupassen. Der Begriff «höhere Häuser» ist durch «Hochhäuser» zu ersetzen. Beim Begriff «höhere Häuser» wird deshalb ein Hinweisvermerk angebracht.

Die Stadt Arbon wird eingeladen, die erwähnten Anpassungen **innert 6 Monaten** zur Genehmigung einzureichen.

#### 4. Beilage:

- Schreiben der SBB AG vom 15. Mai 2024

#### Mitteilung an:

- Stadt Arbon, Stadtkanzlei, Hauptstrasse 12, 9320 Arbon, unter Beilage der Dossiers Revision der Ortsplanung, mit den notwendigen Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs-, Hinweis- und Sistierungsvermerken (chargé)
- NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
- Morana GmbH, Spitzmühle 1082, 9114 Hoffeld
- Bundesamt für Landwirtschaft BLW, Schwarzenburgstrasse 165, 3003 Bern
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Worblentalstrasse 66, 3063 Ittigen
- Bundesamt für Strassen ASTRA, Grüzefeldstrasse 41, 8404 Winterthur
- SBB AG, Immobilien – Grundstücksmanagement, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich
- Steuerverwaltung, Schlossmühlestrasse 15, 8510 Frauenfeld
- Amt für Archäologie
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umwelt

- Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Amt für Energie
- Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Rechtsdienst
- Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abteilung öffentlicher Verkehr
- Hochbauamt
- Jagd- und Fischereiverwaltung
- Landwirtschaftsamt
- Seepolizei
- Tiefbauamt
- Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zur Revision der Ortsplanung Arbon, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

#### **Erwägungen:**

1. Am 28. September 2023 reichte die Stadt Arbon die Revision der Ortsplanung zur Genehmigung ein. Mit E-Mail vom 29. September 2023 teilte das Amt für Raumentwicklung der Stadt Arbon und dem Planungsbüro ERR mit, dass verschiedene Unterlagen fehlen. Um das Planungsgeschäft behandeln zu können, wurden im Februar 2024 zusätzliche Unterlagen nachgereicht. Anschliessend wurde die Vorzirkulation gestartet, im März 2024 dann die Hauptzirkulation eingeleitet. Weitere Unterlagen reichte die Stadt Arbon mit einem E-Mail vom 28. März 2024 und mit Schreiben vom 21. und 23. Januar 2025 nach.

Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen die Genehmigungsvorlage wurden beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) mehrere Rekurse eingereicht. Seit dem 1. Juni 2022 steht Regierungsrat Dominik Diezi dem DBU vor. Er war von 2019 bis 2022 Stadtpräsident von Arbon. Als Mitglied des Stadtrates war er wesentlich an Entscheiden beteiligt, welche die Ortsplanungsrevision betreffen. Somit hat er sich mit den erwähnten Planungen befasst und mitentschieden, als er noch Stadtpräsident von Arbon war. Daher wurde das Genehmigungsverfahren vom DBU zur Entscheidfindung an das Departement für Inneres und Volkswirtschaft (DIV) überwiesen. Gestützt auf § 5 Abs. 2 PBG überprüft das DIV, ob die Ortsplanungsrevision mit dem übergeordneten Recht und der übergeordneten Planung vereinbar ist. Gleichzeitig entscheidet das DIV in separaten Entscheiden über die erwähnten Rekurse, die inhaltlich und zeitlich mit dem Genehmigungsentscheid zur Ortsplanung koordiniert sind.

Mit Schreiben vom 8. Juli 2024 hat die Stadt Arbon dem DIV beantragt, das Genehmigungsverfahren zur Ortsplanungsrevision und zum Gestaltungsplan Riva getrennt voneinander vorzunehmen. Mit dieser Trennung möchte die Stadt Arbon erreichen, dass sich die Genehmigung der Ortsplanungsrevision nicht unnötig verzögert. Aus kantonaler Sicht wird diesem Antrag unter der Bedingung zugestimmt, dass folgende Inhalte von der Genehmigung der Ortsplanungsrevision ausgeklammert werden:

- Bereich von öffentlichem Interesse – Metropol (Riva), Richtplan-Massnahme S. 2.2.1
- Baureglement (Art. 37 Abs. 3 Satz 2 und Art. 38 Abs. 3 Satz 2) / Konzept zur Anordnung von höheren Häusern und Hochhäusern vom 18. September 2023: Kapitel «5.2 Metropol / Riva»
- Baureglement (Anhang VIII): Anordnungsgebiet «2 Metropol / Riva» (S. 22: Tabelle und S. 23: Plan)

Weiter ist anzumerken, dass mit der Ortsplanungsrevision für das Gebiet «Riva» (ehemaliges Hotel «Metropol»), auf den Parzellen Nrn. 1800, 1802 und 2153A (Teil) die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden sollen, um höhere Häuser und Hochhäuser zu erstellen. Gemäss Art. 37 Abs. 3 und 38 des Baureglements bildet das Konzept zur Anordnung von höheren Häusern und Hochhäusern vom 18. September 2023 die verbindliche Grundlage für die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen. Derzeit kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die geplanten höheren Häuser und Hochhäuser im Gebiet «Riva» das Ortsbild von Arbon beeinträchtigen. Unter diesen Umständen ist es gestützt auf Art. 17a NHG (SR 451) i.V.m. Art. 25 Abs. 1 lit. e NHV (SR 451.1) erforderlich, bei der Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) zu den angestrebten höheren Häusern und Hochhäusern ein Gutachten einzuholen. Aufgrund eines laufenden Rekursverfahrens zum Gestaltungsplan Riva kann das Gutachten derzeit aber noch nicht eingeholt werden. Für eine umfassende Interessenabwägung ist das Gutachten indes zwingend. Nur gestützt auf eine vollständige Interessenabwägung kann im Genehmigungsverfahren geprüft werden, ob die Ortsplanung im Gebiet «Riva» mit den Schutzanliegen des ISOS vereinbar ist. Bis im Rekursverfahren die weiteren Schritte geklärt sind, wird das Genehmigungsverfahren für die oben aufgelisteten Teile der Ortsplanungsrevision im Gebiet «Riva» (ehemaliges Hotel «Metropol», Parzellen Nrn. 1800, 1802 und 2153A, Teil) sistiert. Die ausgeschiedenen Grundnutzungszonen im Gebiet Riva können indes genehmigt werden. Das Gebiet «Riva» ist mehrheitlich der Kernzone K3 und teilweise der Freihaltezone Fh zugewiesen. Diese Zuweisungen sind mit den ISOS-Vorgaben vereinbar. Ferner ist planerisch zu begrüssen, dass das Gebiet «Riva» zusätzlich mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert wird. Gleichzeitig stellt Art. 8 Abs. 4 des Baureglements si-

cher, dass Neuüberbauungen im Gebiet «Riva» eine hochwertige Architektur aufweisen müssen und sich sorgfältig in die städtebauliche Situation einfügen haben. Unter dieser Voraussetzung wird die Zonierung im Gebiet «Riva» genehmigt.

2. Am 1. Januar 1998 ist aus den Ortsgemeinden Arbon und Frasnacht die Politische Gemeinde Arbon hervorgegangen. Nach dem Zusammenschluss galten in der Gemeinde zwei unterschiedliche Ortsplanungen. Im Jahr 1999 wurden die Zonenpläne und Baureglemente von Arbon (RRB Nr. 58 vom 23.1.96) und Frasnacht (RRB Nr. 1169 vom 4.10.93) sowie die Schutzpläne betr. Natur- und Kulturobjekte zusammengeführt. Die entsprechende Genehmigung erfolgte mit DBU-Entscheid Nr. 308 am 21. Dezember 1999. Seither wurden der Zonenplan und das Baureglement mehrfach angepasst. Den kommunalen Richtplan genehmigte das Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid Nr. 38 vom 9. Mai 2008.

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 ist 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 erheblich geänderte Verhältnisse vor. Darüber hinaus dürften sich auch die kommunalen Bedürfnisse und Zielsetzungen sowie die tatsächlichen Gegebenheiten in der Gemeinde seit der letzten Ortsplanungsrevision verändert haben. Die gesamthafte Revision der Ortsplanung ist daher notwendig.

Im Genehmigungsverfahren prüft das DIV nach § 5 Abs. 3 PBG generell, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig und zweckmässig sind und der übergeordneten Planung entsprechen. Dabei wird das Planungsermessen der Gemeinde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG gebührend berücksichtigt. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung (ARE) mit Bericht vom 22. August 2018 vorgeprüft.

### 3. **Richtplan**

Mit der Revision der Ortsplanung wird der bisherige kommunalen Richtplan (genehmigt mit DBU-Entscheid vom 9. Mai 2008) vollständig revidiert. Der neue Richtplan umfasst die Teilrichtpläne Siedlung, Quartiere, Landschaft und Verkehr. Das Planungsinstrument besteht aus einer Richtplankarte «Siedlung und Landschaft»,

1:5'000 und «Verkehr», 1:5'000. Die Richtplankarten werden mit einem Richtplan-text bzw. Objektblättern ergänzt.

## a) Siedlung

### Dimensionierung Siedlungsgebiet

Eine wichtige Aufgabe der Raumplanung ist die sachgerechte Dimensionierung des Siedlungsgebiets. Diese Aufgabe gründet auf dem zentralen Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens. Die Grösse des Siedlungsgebiets steht in Abhängigkeit der funktionalen Handlungsräume (Raumtypen) gemäss KRP, der bestehenden Nutzerdichte (Beschäftigte und Einwohner) und dem vorgesehenen zukünftigen Wachstum innerhalb des Richtplanhorizonts.

Gemäss KRP (Festsetzung 0.3 D) strebt der Kanton Thurgau an, das Wachstum der Raumnutzer (RN) vor allem auf die «Urbanen Räume» (Raumtyp) auszurichten. Die «Urbanen Räume», wozu auch die Stadt Arbon mehrheitlich gehört, sollen 65 Prozent des Gesamtwachstums aufnehmen. Die Stadt Arbon verfügt derzeit in den WMZ und bezogen auf den Zonenplanhorizont 2037 – ausgehend von der Raum<sup>+</sup>-Erhebung 2022 – aber über eine gemeindespezifische Auslastung von 104 Prozent. Das bedeutet, dass gemäss den kantonalen Berechnungen die heute rechtskräftigen WMZ-Flächen nicht ausreichen, um den künftigen Bedarf zu decken. Damit eine Auslastung von 100 Prozent erreicht werden kann, müsste die Stadt Arbon rein rechnerisch rund 10.6 ha in die WMZ um- oder einzonen. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird WMZ-Fläche aber um insgesamt 10.4 ha verkleinert. Dies führt dazu, dass die Auslastung in den geplanten WMZ auf 109 Prozent steigen würde. Für die erwartete Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung (rund 21'500 RN) bis ins Jahr 2037 sind gemäss kantonalen Berechnungen die WMZ-Zonen der Stadt Arbon somit deutlich unterdimensioniert. Wie in Kapitel «4. Zonenplan» festgehalten, können die WMZ-Reduktionen daher teilweise nicht genehmigt werden.

Um das vorgegebene Raumnutzerwachstum gemäss KRP (Festsetzung 0.3 D) aufnehmen zu können, hat die Stadt Arbon ihre WMZ im Zonenplan so zu dimensionieren, dass für die nächsten 15 Jahre (2037) eine Kapazität für rund 21'500 Raumnutzer (RN) zur Verfügung steht. Für den Richtplanhorizont (2040) ist diese Kapazität (Bauzone / Richtplangebieten) auf ein Wachstum von 21'900 Raumnutzer (RN) auszurichten. Sofern nachgewiesen werden kann, dass in den verbleibenden WMZ-Zonen durch verschiedene Massnahmen 21'500 Raumnutzer aufgenommen werden können, müssten zusätzlich WMZ-Richtplangebiete mit einer Kapazität für rund 400 RN ausgeschieden werden. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird die bestehende WMZ-Richtplangebietsfläche von 15.3 ha auf 7.4 ha (-7.9 ha) reduziert. Diese Reduktion ist einerseits auf verschiedene Einzonungen im Umfang

von ca. 3.7 ha zurückzuführen (Zonenplanänderungen Nrn. 14a-b, 21 und 37). Andererseits werden im Kommunalen Richtplan mit den Änderungen R2 und R4 bestehende WMZ-Richtplangebiete im Umfang von ca. 4.2 ha aufgehoben. Damit verbleibt noch ein WMZ-Richtplangebiet mit einer Fläche von 7.4 ha, das sich im Gebiet «Nüüsätz» befindet. Gemäss den Berechnungen der Stadt Arbon weist dieses Richtplangebiet eine Kapazität von 888 zusätzlichen Raumnutzern (RN) auf. Die geforderte WMZ-Gesamtkapazität von 21'900 RN im Zonen- und Richtplan ist aber nur sichergestellt, wenn im Zonenplan die WMZ-Fläche erheblich erhöht wird (vgl. Kapitel «4. Zonenplan»). Wie bereits erwähnt, müssen die WMZ-Zonen im Zonenplan so dimensioniert werden, dass mindestens 21'500 RN aufgenommen werden können. Um dies zu gewährleisten, wird im Zonenplan ein Grossteil der geplanten Umzonungen von WMZ-Zonen in neue Arbeitszonen (Änderungen Nr. 39a, 40, 41, 42a-b) nicht genehmigt. Gleichzeitig wird die Stadt Arbon beauftragt, diese nicht genehmigten Umzonungen wieder zweckmässigen WMZ-Zonen zuzuweisen. Unter dieser Voraussetzung kann einer Reduktion der WMZ-Richtplangebiete zugestimmt werden.

### **WMZ-Richtplangebiete**

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird das WMZ-Richtplangebiet «Nüüsätz» mit der Änderung R6 um ca. 6'000 m<sup>2</sup> nach Westen erweitert. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist diese Erweiterung nicht nachvollziehbar. Aus landwirtschaftlicher Sicht wäre eine Erweiterung nach Süden sinnvoller gewesen, da dort die landwirtschaftliche Situation ohnehin schon ungünstig ist. Insbesondere hätte eine Erweiterung nach Süden dazu genutzt werden können, den bestehenden Versatz im Richtplangebiet zu beseitigen. Würde das Richtplangebiet «Nüüsätz» (inkl. Versatz) dereinst eingezont, entstünde entlang des Fäletürlibaches eine äusserst ungünstige landwirtschaftliche Bewirtschaftungsfläche. Daher wird die Stadt Arbon beauftragt, die Abgrenzung dieses Richtplangebiets im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Nach Möglichkeit ist das Richtplangebiet so anzupassen, dass entlang des Fäletürlibaches eine landwirtschaftliche Nutzfläche verbleibt, die optimal bewirtschaftet werden kann. Um auf diesen Auftrag hinzuweisen, wird beim Richtplangebiet «Nüüsätz» in der Plankarte und dem Richtplantext (S 1.1.1) ein Hinweisvermerk angebracht. Abschliessend ist zu bemerken, dass dieses Gebiet lediglich über eine geringe ÖV-Erschliessung (Güteklasse D) verfügt. Aus kantonaler Sicht ist die ÖV-Erschliessung im Rahmen einer künftigen Einzonung zu verbessern. Gemäss Massnahme 1.5 des Agglomerationsprogramms (4. Generation) wird bei Einzonungen in Misch- oder Wohnzonen generell eine ÖV-Güteklasse D mit einem Busbetrieb im Halbstundentakt verlangt.

Mit der Richtplanänderung R5 hat die Stadt Arbon entschieden, dass «Areal Industrie Seepark» mit einer Fläche von 33'117 m<sup>2</sup> in ein WMZ-Richtplangebiet umzuwandeln. Diese Fläche befindet sich jedoch bereits vollständig in einer rechtskräftigen

Industriezone (Bauzone). Diese Industriezone wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Arbeitszone Gewerbe AG zugewiesen. Längerfristig besteht gemäss den Blättern S 1.3 und 2.1.1 die Absicht, dieses Areal in eine Kernzone umzuzonen und eine städtebauliche Entwicklung für «Wohn- und Arbeitsplätze und weitere Dienstleistungen» zu ermöglichen. Aus planerischer Sicht ist diese Absicht zu begrüßen. So sind gestützt auf Planungsgrundsatz 1.6 C Industriebrachen einer neuen Nutzung zuzuführen, auf denen die Ansiedlung neuer Betriebe mittelfristig nicht möglich ist. Da die betroffene Fläche bereits Bestandteil der Bauzone ist, kann dieses Kerngebiet (Massnahme S 1.3.1) indessen nicht als WMZ-Richtplangebiet genehmigt werden. Daher wird bei diesem Kerngebiet in der Plankarte und dem Richtplangentext ein Hinweisvermerk angebracht.

#### **Richtplangebiete Arbeiten (S 1.4.1 und S 1.4.2)**

Mit der Richtplanänderung R1 wird im Bereich «Chupferwis» ein neues Richtplangebiet Arbeiten (S 1.4.1) ausgeschieden. Dagegen bestehen grundsätzlich keine Einwände. Zusätzlich hat die Stadt Arbon entschieden, im Gebiet «Niederfeld» mit der Änderung R2 ein bestehendes WMZ-Richtplangebiet in der Grösse von 31'838 m<sup>2</sup> in ein Richtplangebiet Arbeiten (S. 1.4.2) umzuwandeln. Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Arbeitsgebiete (S 1.4.1 und 1.4.2) nur eingezont werden können, wenn die Arbeitszonen anderenorts flächengleich reduziert werden. Ferner ist auch eine Einzonung denkbar, wenn die Kriterien zur Neuausscheidung von Arbeitszonen gemäss Festsetzung 1.1 B erfüllt sind.

Wie in Kapitel «4. Zonenplan» ausgeführt, kann im Gebiet «Stachen Süd/Rietli» ein Teil der Arbeitszonen nicht genehmigt werden. Die betroffenen Flächen müssen einer zweckmässigen Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) zugewiesen werden. Mit dieser Nichtgenehmigung wird namentlich bezweckt, zusätzliche Kapazitäten in der WMZ zu schaffen, um das zu erwartende Einwohner- und Arbeitsplatzwachstum der Stadt Arbon aufnehmen zu können. Gemäss Objektblatt S. 2.8.1, Bereich von öffentlichem Interesse, wird für das Gebiet «Rietli» aber eine reine Gewerbebebauung festgesetzt. Diese Festsetzung steht im Widerspruch zum Auftrag, namentlich im Gebiet «Rietli» zusätzliche RN-Kapazitäten zu schaffen, um Arbeitsplätze und Wohnraum für neue Einwohner zu ermöglichen. Daher wird Objektblatt S 2.8.1 nicht genehmigt. Gleichzeitig wird die Stadt Arbon beauftragt, dieses Objektblatt im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.

### **Mindestdichten / Siedlungsentwicklung nach Innen**

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 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 Stadt Arbon den Dichtetypen «Urbaner Raum (kantonale Zentren)» und «Kulturlandschaft» zugeordnet. Für diese Dichtetypen gelten Mindestdichten an Raumnutzern (RN) pro Hektar: 86 RN/ha im urbanen Raum und 32 RN/ha in der Kulturlandschaft. Im Jahr 2022 lag die Stadt Arbon mit einer Raumnutzerdichte von 80 RN/ha im urbanen Raum und 22 RN/ha in der Kulturlandschaft zwischen 6 und 10 RN unter den vorgegebenen Mindestdichten. Damit erfüllt die Stadt Arbon aktuell die Anforderungen des KRP in beiden Dichtetypen noch nicht. Es ist aber davon auszugehen, dass die Stadt Arbon längerfristig die geforderten Mindestdichte erreichen wird. Unter anderem werden dafür mit dem revidierten Baureglement (Anhang VIII) die planerischen Voraussetzungen geschaffen, um höhere Häuser und Hochhäusern erstellen zu können. Im Richtplan werden zusätzlich Bereiche von öffentlichem Interesse (Objektblatt S2) bezeichnet und im Zonenplan Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, wo baulich verdichtet werden soll.

### **Ergänzung Ortsbildschutzgebiete (Objektblatt S3)**

Gemäss Objektblatt S 3 «Ergänzung Ortsbildschutzgebiete» hat sich die Stadt Arbon zum Ziel gesetzt, die wertvollen Ortsbilder zu erhalten. In diesem Zusammenhang sollen die im Zonenplan festgelegten Ortsbildschutzzonen in ihrer Abgrenzung und die geschützten Natur- und Kulturobjekte des Schutzplans überprüft werden. Im Objektblatt S 3 wird diesbezüglich auf Kapitel 1.9 des Kantonalen Richtplans (KRP) verwiesen. Dieser Verweis ist offensichtlich falsch. So hat Kapitel 1.9 die Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau zum Thema. Erhaltenswerte Bauten bzw. geschützte Bauten werden indessen im Planungsgrundsatz 1.10 C und der Festsetzung 1.10 B thematisiert. Deshalb wird bei Objektblatt S3 ein Hinweisvermerk angebracht.

## **b) Landschaft**

Der Teilbereich «Landschaft» sieht verschiedene Massnahmen vor, um bestehende Grünräume, Hochstamm-Obstgärten, Bäume und Alleen, die Naturschutzgebiete und Gewässer zu erhalten, zu pflegen und weiterzuentwickeln (Massnahmen L 1.1, L 2.2, L 2.3, L 4.1 und L 4.2), die Landschaft und die Siedlungsränder ökologisch aufzuwerten (Massnahmen L2.1 und L 2.4) und die Durchgrünung zu fördern (Massnahme L 5.1). Ferner sollen gemäss Objektblatt L 3.1 bestehende Erholungs- und Freizeitgebiete ausgebaut werden. Diesbezüglich ist zu beachten, dass ein solcher Ausbau nur möglich ist, sofern die naturnahen Landschaften sowie das Ortsbild von nationaler Bedeutung erhalten bleiben. Unter dieser Voraussetzung wird Massnahme L 3.1 zugestimmt.

### **Gebiet «Weiher» (L 5.3)**

Im Gebiet «Weiher» wird in der Richtplankarte (unter der Ausgangslage) auf Parzelle Nr. 2046 ein öffentlicher Spielplatz ausgewiesen. Gemäss dem Objektblatt L 5.3 hat sich die Stadt Arbon zum Ziel gesetzt, die bestehenden Spielplätze zu erhalten und periodisch zu erneuern. Der Spielplatz auf Parzelle Nr. 2046 liegt in einem Waldareal und untersteht daher der Waldgesetzgebung. Aus forstlicher Sicht ist zu beachten, dass Spielplätze im Wald eher problematisch sind – vor allem wegen Sicherheits- und Haftungsfragen – und werden daher nicht empfohlen. Sollte der erwähnte Spielplatz erneuert werden, erfordert dies ein «Bauvorhaben im Wald» bzw. die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens.

## **c) Verkehr**

Der Teilrichtplan «Verkehr» sieht verschiedene Massnahmen für den Motorisierten Individualverkehr (MIV), den «ruhenden Verkehr», den Langsamverkehr (LV) und den öffentlichen Verkehr vor. In der Richtplankarte wird das Strassennetz dargestellt. Dieses wird in Hochleistungs-, Hauptverkehrs-, Regionalverbindungs-, Lokalverbindungs- und Sammelstrassen unterteilt. Ferner werden verschiedene Fuss-, Rad- und Wanderwegverbindungen dargestellt. Diesbezüglich ist anzumerken, dass diese Verbindungen nicht vollständig sind. Insbesondere fehlt der Eintrag der kantonalen Rad- und Wanderwege. Im nördlichsten Gemeindegebiet ist der Verlauf des Fussweges falsch eingetragen. Im Gebiet Seemoosriet ist der Fussweg kombiniert mit dem Radweg dargestellt, obwohl der Wanderweg abgesetzt vom Radweg verläuft.

### **Verbindungsstrasse «Spange Süd» (V 1.4.1, V 1.4.2, V 1.6.1, V 1.9.4)**

Bestandteil des Richtplans ist eine neue Verbindungsstrasse. Mit dieser «Spange Süd» soll eine möglichst direkte Verbindung zwischen der St. Gallerstrasse und

dem Autobahnzubringer Arbon Süd geschaffen werden. Hinsichtlich der «Erschliessung Stachen Süd» (Objektblatt V 1.4.1), der «übergeordnete Verbindungsstrasse Stachen Süd» (Objektblatt V 1.4.2), der «Erschliessungsstrasse Stachen Süd – Rietli -Niderfeld» (Objektblatt V 1.6.1) sowie der «Knotengestaltung St. Gallerstrasse – Spange Süd» (Objektblatt V 1.9.4) besteht eine Abhängigkeit zur geplanten «Spange Süd». Für diese «Spange Süd» ist noch eine Zweckmässigkeitsbeurteilung (ZMB) am Laufen. Daher können die Richtplan-Massnahmen (Objektblätter V 1.4.1, V 1.4.2, V 1.6.1, V 1.9.4) derzeit nicht als Festsetzung genehmigt werden. Diese Massnahmen werden daher von einer Festsetzung zu eine Vororientierung zurückgestuft.

### **Egnacherstrasse (V 1.5 und V 1.5.1)**

Im Objektblatt V 1.5, Sammelstrassen, wird festgehalten, dass es sich aus Sicht der Stadt Arbon bei der Egnacherstrasse um eine Sammelstrasse handelt. Diese Aussage ist jedoch nicht korrekt. So handelt es sich bei der Egnacherstrasse nach wie vor um eine Hauptverkehrsstrasse. Wie aus den Objektblättern V 1.5 und V 1.5.1 hervorgeht, soll die Egnacherstrasse nach der Erstellung der Hochleistungsverbindung Richtung Egnach zu einer Sammelstrasse abklassiert werden. Dass nach der Erstellung eines Vollanschlusses für Arbon (BTS) eine solche Abklassierung geplant ist, ist zwar richtig. Die Egnacherstrasse bleibt aber weiterhin eine ortsverbindende Strasse. Somit ist eine Abklassierung zur Sammelstrasse nicht möglich. Denkbar ist einzig, dass diese Strasse zur Regional- oder Lokalverbindungsstrasse abklassiert wird. Daher wird das Objektblatt V 1.5.1 nicht und das Objektblatt V 1.5 teilweise genehmigt. Nicht genehmigt wird im Objektblatt V 1.5, die Aufzählung der «Egnacherstrasse» unter den Sammelstrassen sowie der Satz «Nach der Erstellung der Hochleistungsverbindung Richtung Romanshorn soll die Egnacherstrasse eine Sammelstrasse werden.»

### **Bahnunterführung, Parzelle Nr. 240G (V 1.5.3)**

Gemäss Objektblatt V 1.5.3 soll zwischen der Romanshorerstrasse und dem Seeparksaal eine neue Sammelstrasse erstellt werden (Vororientierung). Dabei ist der Bau einer Bahnunterführung geplant, welche mindestens den Langsamverkehr und PW-Verkehr aufnehmen soll. In ihrem Schreiben vom 15. Mai 2024 weist die SBB darauf hin, dass die neue Sammelstrasse über die SBB-Parzelle Nr. 240G führt. Diese Verbindung müsse zwingend ober- oder unterirdisch geführt werden. Nicht in Frage komme indessen ein neuer Bahnübergang. Weiter stellt die SBB AG fest, dass die neue Verbindung nördlich des bestehenden Bahnübergangs «Zelgstrasse» geplant ist. Da dieser Bahnübergang aktuell (temporär bis auf weiteres ausser Betrieb genommen) nicht genutzt und zukünftig nicht für eine Querung vorgesehen ist, wird der Stadt Arbon empfohlen, das weitere Vorgehen mit der SBB AG abzusprechen.

### **Verkehrsregime Altstadt (T20-Zone) (V 1.11)**

Gemäss Objektblatt V 1.11 ist geplant, in der Altstadt von Arbon eine Begegnungszone einzurichten. Da aus kantonaler Sicht noch entscheidungsrelevante Verfahren (insbesondere Verkehrsanordnung) offen sind, kann diese Massnahme nicht als Festsetzung genehmigt werden. Daher wird diese Massnahme von einer Festsetzung zu einem Zwischenergebnis zurückgestuft.

### **d) Ver- und Entsorgung**

Gemäss Planungsauftrag 4.2 A müssen Gemeinden im Urbanen Raum mit mehr als 2'000 Einwohnern bis ins Jahr 2022 einen kommunalen Energierichtplan erstellen. Dieser soll insbesondere Potenziale für erneuerbare Energien und quartierbezogene Wärmeversorgung aufzeigen. Die Gemeinde Arbon verfügt aktuell über rund 16'200 Einwohner. Dennoch hat sie den Auftrag zur Erstellung eines Energierichtplans noch nicht erfüllt. Ein Entwurf wurde aber vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 29. April 2025 vorgeprüft. Somit ist davon auszugehen, dass der erwähnte Planungsauftrag in den nächsten Jahren erfüllt wird.

## **4. Zonenplan**

Gemäss der eingereichten Zonenplanänderungstabelle werden mit der Revision der Ortsplanung die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) um ca. 10 ha und die öffentlichen Zonen um 6 ha reduziert. Gleichzeitig nehmen die Arbeitszonen um ca. 13.7 ha, die Spezialbauzonen um ca. 6.2 ha und die Verkehrsflächen innerhalb der Bauzonen um ca. 4.5 ha zu. Damit vergrössert sich die Bauzone insgesamt um ca. 4.5 ha. An dieser Stelle ist anzumerken, dass in der Zonenplanänderungstabelle folgende Zonenplanänderungen nicht korrekt abgefüllt wurden:

- Im rechtskräftigen Zonenplan ist die Änderungsfläche Nr. 43 der Verkehrsfläche innerhalb der Bauzonen zugewiesen. Da auf dieser Fläche indes noch keine Strasse besteht, wird sie in eine Arbeitszone Gewerbe AG umgezont. Obwohl dies zu einer Zunahme der Arbeitszonen führt, wird die Änderungsfläche fälschlicherweise in der Spalte 11 als Zunahme der WMZ aufgeführt.
- Mit der Änderung Nr. 72 wird ein Teil des Fallentürliwegs von der bisherigen Freihaltezone Fh in eine Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone umgezont. Da es sich bei der bisherigen Freihaltezone um eine Nichtbauzone handelt, kann diese Planänderung nicht als Umzonung geführt werden. Gemäss der Festsetzung 1.4 B wird bei der Einzonung von bestehenden Zonenrandstrassen das Kontingent gemäss Festsetzung 1.1 B lit. f zur Arrondierung von WMZ beansprucht.

Die Stadt Arbon wird angewiesen, die Änderungstabelle zum Zonenplan aufgrund der nicht genehmigten und falsch abgefüllten Planänderungen sowie der Falschzuweisungen zum kantonalen Zonenkatalog (Kernzonen K2-K3) anzupassen und dem Amt für Raumentwicklung erneut zuzustellen.

## a) Bauzonen

### Dimensionierung und Auslastung

Zur Dimensionierung der Bauzonen enthält der KRP verschiedene Bestimmungen (vgl. Kapitel 1.1 und 1.5 KRP). Bedarf für zusätzliche WMZ-Zonen und entsprechende Ein- oder Umzonungen können gemäss Richtplankapitel «1.4 Ein- und Umzonungen» dann geltend gemacht werden, wenn die Auslastung der bestehenden WMZ-Zonen einer Gemeinde grösser ist als 100 Prozent (Festsetzung 1.4 A lit. a KRP). Die Stadt Arbon verfügt derzeit in den WMZ und bezogen auf den Zonenplanhorizont 2037 – ausgehend von der Raum<sup>+</sup>-Erhebung 2022 – über eine gemeindespezifische Auslastung von 104 Prozent. Das bedeutet, dass gemäss kantonalen Berechnungen die heute rechtskräftigen WMZ-Flächen nicht ausreichen, um den künftigen Bedarf zu decken. Damit eine Auslastung von 100 Prozent erreicht werden kann, müsste die Stadt Arbon rein rechnerisch rund 10.6 ha in die WMZ um- oder einzonen. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision sollen zwar 3.9 ha neu in WMZ eingezont werden. Gleichzeitig sollen aber innerhalb der Bauzone auch WMZ im Umfang von rund 14.3 ha einer Nicht-WMZ-Zone zugewiesen werden. Damit reduzieren sich die WMZ mit Ortsplanungsrevision um insgesamt 10.4 ha.

Gemäss den kantonalen Berechnungen ist davon auszugehen, dass die Raumnutzer (Einwohner und Beschäftigte) in der Stadt Arbon bis ins Jahr 2037 auf rund 21'500 ansteigen werden. Im Rahmen einer Ortsplanung hat die Stadt somit aufzuzeigen, wie sie dieses Wachstum in der WMZ-Fläche aufnehmen kann. Die Stadt Arbon wurde deshalb eingeladen, diesbezüglich ergänzende Nachweise einzureichen. Diese Nachweise wurden dem Amt für Raumentwicklung (ARE) im Januar 2025 zugestellt. Die Nachweise zeigen, dass in den künftigen WMZ derzeit 17'473 Raumnutzer vorhanden sind.

Mit der OP-Revision sind mehrere Entwicklungsgebiete geplant. Diese verfügen gemäss Berechnungen der Stadt Arbon über ein Nachverdichtungspotential von 2'881 RN. Diesbezüglich ist anzumerken, dass diese Berechnungen nicht vollends nachvollziehbar und etwas optimistisch ausgefallen sind. Insbesondere scheinen die Raumnutzerdichten (RN/ha) teilweise etwas zu hoch angesetzt. Im Wesentlichen kann die WMZ-Kapazitätsberechnung aber akzeptiert werden. Diese weist zudem aus, dass auf den unüberbauten WMZ-Flächen ein zusätzliches Potential für 896 RN besteht. Damit resultiert gemäss den Berechnungen der Stadt Arbon eine Gesamtkapazität von 21'250 RN. Damit liegt die ausgewiesene Kapazität rund

250 RN unter der geforderten Kapazität von 21'500 RN. Wie die Stadt Arbon mit ihren Berechnungen bestätigt, kann die geforderte WMZ-Kapazität nur erreicht werden, wenn gleichzeitig auf einen Teil der WMZ-Reduktionen verzichtet wird. Ferner steht die Planänderung Nr. 41 im Widerspruch zu den Zielsetzungen gemäss Richtplan-Objektblatt S 2.8.2. Demnach wird für das Gebiet «Stachen Süd» insbesondere im Bereich der Änderung Nr. 41 ein «qualitativ hochwertiges Wohn- und Arbeitsgebiet» angestrebt. Die Zuweisung zu einer reinen Arbeitszone wird dieser Zielsetzung nicht gerecht. Aus kantonaler Sicht können somit die Zonenplanänderungen Nrn. 38a, 39a, 39b, 40, 41, 42 und 42b nicht genehmigt werden. Von dieser Nichtgenehmigung ist das Betriebsareal der Mosterei Möhl AG (Parzellen Nrn. 5034, 5125 und 5030) ausgenommen. Aufgrund der Nichtgenehmigung wird die Stadt Arbon beauftragt, die nicht genehmigten Flächen der Arbeitszone (Änderungen Nr. 39a (Teil), 39b (Teil), 40, 41, 42a und 42b) einer zweckmässigen WMZ-Zone zuzuweisen.

### **Arbeitszonen**

Mit der Revision des Zonenplans werden die Arbeitszonen um ca. 13.8 ha vergrössert. Diese Vergrösserungen basieren zur Hauptsache auf Umzonungen von WMZ-Zonen in Arbeitszonen. Unter anderem hat die Stadt Arbon entschieden, bestehende Betriebsareale (wie jenes der Mosterei Möhl AG) möglichst reinen Arbeitszonen zuzuweisen. Aus kantonaler Sicht sind solche Zuweisungen grundsätzlich nachvollziehbar, wenn diese betrieblich begründet und mit dem Charakter umliegender Wohngebiete vereinbar sind. Mit den grossflächigen Umzonungen hat sich die Stadt Arbon zum Ziel gesetzt, die Entwicklung der Stadt als Arbeitsstandort zu fördern und zu festigen. Derzeit bestehen in Arbon vier grössere Arbeitsplatzgebiete (Frasnacht, Landquart, Kupferwiese und Schöntal (Saurer WerkZwei)).

Diese Gebiete sollen laut Planungsbericht (S. 14) um einen attraktiven Gewerbestandort im Gebiet «Stachen Süd» ergänzt werden. Aus kommunaler Sicht spricht insbesondere die geplante Spange «Arbon Süd» für diese Massnahme. Mit dieser Spange soll eine direkte Verbindung zum Autobahnzubringer A1 geschaffen werden. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde deshalb das Gebiet «Arbon Süd» mit den Zonenplanänderungen Nrn. 39a-d, 41, 42a-b und 43 der Arbeitszone Gewerbe AG zugewiesen. Diesbezüglich ist anzumerken, dass Ein- und Umzonungen in Arbeitszonen grundsätzlich nur möglich sind, wenn sie einem konkreten Bedarf entsprechen (Art. 15 RPG). Gemäss KRP sind neue Arbeitszonen (durch Einzonungen) grundsätzlich nur möglich, wenn diese anderenorts flächengleich reduziert werden oder mit Festsetzung 1.1 B vereinbar sind.

Sollen neue Betriebe angesiedelt oder bestehende erweitert werden, sind gemäss KRP namentlich die Planungsgrundsätze 1.6 K und 1.6 L zu beachten. Für die Schaffung neuer Arbeitszonen müssten gemäss diesen Planungsgrundsätzen mindestens Vorprojekte vorliegen, die flächensparende Lösungen aufzeigen. Entspre-

chende Projekte liegen indes nicht vor. Auch fehlt ein Nachweis, dass die vorhandenen Arbeitszonen nicht genügen, um den regionalen Bedarf abzudecken. So verlangt Art. 15 Abs. 3 RPG, dass Lage und Grösse der Bauzone über die Gemeindegrenze hinaus abzustimmen sind. Es bestehen auf dem Stadtgebiet und in der Region diverse unüberbaute Flächen in Arbeitszonen, welche seit Jahren baulich nicht genutzt werden. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Zonenplanänderungen Nrn. 39a-b, 41 und 42a-b nicht hinreichend begründet sind. Insbesondere fehlt für diese Arbeitszonen Gewerbe AG ein nachvollziehbarer Bedarfsnachweis. Die Änderungen werden nicht genehmigt.

Von der Nichtgenehmigung ausgenommen wird indes das Betriebsareal der Mosterei Möhl AG. Dieses Areal umfasst die Parzellen Nrn. 5030, 5034, 5037, 5038, 5040, 5125. Wie die Abklärungen beim Amt für Raumentwicklung (ARE) ergeben haben, bestehen für diese Parzellen konkrete Projektabsichten und ein Gestaltungsplanentwurf. Die Notwendigkeit einer Zuweisung zur Arbeitszone ist hinreichend belegt. Weiter werden auch die Änderungen Nr. 39c und 43 genehmigt, welche teilweise ebenfalls das Areal der Mosterei betreffen.

Des Weiteren ist geplant, im Gebiet «Mehreiche» mit der Änderung Nr. 38a eine Fläche von 5'764 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone AG einzuzonen. Im Planungsbericht wird die Einzonung Nr. 38a damit begründet, dass so eine Baulücke geschlossen und eine gesamtheitliche Überbauung ermöglicht werden soll. Gemäss Zonenplanänderungstabelle soll für die neue Arbeitszone eine Kontingentsfläche für eine Betriebsweiterung beansprucht werden. Gemäss KRP (Planungsgrundsatz 1.6 L) ist dies jedoch nur möglich, wenn bereits ein Vorprojekt vorliegt. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Zudem darf Land nur dann einer Bauzone zugewiesen werden, wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 lit. d. RPG). In diesem Fall hat der betroffene Eigentümer einen Vertrag abgelehnt, der die Verfügbarkeit des Baulands sicherstellen würde. Deshalb widerspricht diese Einzonung sowohl dem Kantonalen Richtplan (KRP) als auch dem Raumplanungsgesetz (RPG). Die Arbeitszone (Änderung Nr. 38a) auf Parzelle Nr. 4336 wird nicht genehmigt.

Nebst der vorgenannten Einzonung Nr. 38a soll mit der Änderung Nr. 79 auch eine Strassenfläche von der Nichtbauzone in die Bauzone eingezont werden. Da die Zonenplanänderung Nr. 79 von der obgenannten, nicht genehmigten Arbeitszone abhängt, wird auch die Zuweisung zur Fläche «Strassen und Wege innerhalb Bauzonen» auf Parzelle Nr. 421D (Romanshornestrasse) nicht genehmigt. Die Stadt Arbon wird beauftragt, die nicht genehmigte Arbeitszone (Änderung Nr. 38a) einer zweckmässigen Nichtbauzone zuzuweisen und die nicht genehmigte Verkehrsfläche (Änderung Nr. 79) in eine «Strassenfläche ausserhalb von Bauzonen» umzuklassieren.

### **Touristik- und Freizeitzone**

Im Bereich des Hafendamms (Parzelle Nr. 2149), entlang des Adolph-Saurer-Quais und östlich des Saurer Werks I werden mit den Zonenplanänderungen Nrn. 49a-c und 50 Teile der Parzellen Nrn. 228, 2149, 2851 und 3467 von der Erholungs- und Grünzone E bzw. von der Zone für öffentliche Anlagen OeA in die Touristik- und Freizeitzone TF umgezont. Mit diesen Zonenplanänderungen sollen zeitlich begrenzte Nutzungen, namentlich saisonale Zwischennutzungen ermöglicht werden, welche das Seeufer beleben (S.56-57 Planungsbericht, Schreiben der Stadt Arbon vom 21. Januar 2025).

An dieser Stelle verweisen wir auf die Ausführungen im Vorprüfungsbericht vom 22. August 2018. In diesem wird namentlich festgehalten, dass eine Umzonung des Hafendamms (Änderung Nr. 49a) im Widerspruch zu den Erhaltungszielen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) steht. Nun hat die Stadt Arbon entschieden, dennoch an dieser Planänderung (Nr. 49a) festzuhalten. Im Vergleich zur Vorprüfung wird die Touristik- und Freizeitzone noch grösser ausgedehnt. Neu wird nebst dem Hafendamm (Änderung Nr. 49b) zusätzlich ein Teil des Adolph-Saurer-Quais (Nr. 49c) und eine Fläche östlich des Saurer Werk I (Änderung Nr. 50) in die Touristik- und Freizeitzone TF miteinbezogen.

Gemäss Art. 12 Abs. 1 und 2 BauR ist die Touristik- und Freizeitzone namentlich für Bauten und Anlagen bestimmt, welche für die Freizeitnutzung und den Tourismus sowie die Schaffung von naturnahen Freiflächen vorgesehen sind. Zulässig sind insbesondere folgende Nutzungen: Hafendamm, Strandbad, Camping- und Zeltplatz, Tennisplatz, Mobilhomeplatz und Minigolf mit zugehöriger Gastronomie und Hotelnutzung sowie ein zentraler Autoabstellplatz. Da sich die erwähnten Touristik- und Freizeitzone TF an ortsbaulich und landschaftlich heiklen Standorten befinden, wurde mit Prüfbericht vom 22. August 2018 gefordert, die Zulässigkeit der zahlreichen Nutzungen und Bauten einzuschränken. Damit soll insbesondere eine Entwicklung mit zahlreichen Bauten und Anlagen verhindert werden. Auf die Kritik in der Vorprüfung hat die Stadt Arbon indes nicht reagiert und die Zulässigkeit der Bauten resp. das Nutzungsmass in der Touristik- und Freizeitzone TS nicht weiter eingeschränkt. Somit steht die Touristik- und Freizeitzone im Widerspruch zu den Vorgaben des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Gemäss ISOS liegen die betroffenen Flächen in der Umgebungszone I mit dem Erhaltungsziel a. Mit diesem Erhaltungsziel wird u.a. angestrebt, das aufgeschüttete Seeufer mit der gestalteten Grünanlage und Promenade als Freifläche zu erhalten. Für das Ortsbild ist zudem von grosser Bedeutung, dass die wechselseitigen Sichtbezüge zwischen der kompakten mittelalterlichen Stadtanlage samt

Schloss und Kirche und der Uferpromenade sowie der Wasserfläche erhalten bleiben (vgl. Gutachten der ENHK und der EKD zum Hotel «Rotes Kreuz» vom 1. April 2019).

Mit den Änderungen Nrn. 49a-c und 50 werden die Vorgaben des ISOS nicht angemessen berücksichtigt. Auch fehlt im Planungsbericht diesbezüglich eine rechtsgenügende Auseinandersetzung mit den ISOS-Vorgaben resp. eine umfassende Interessenabwägung zu den beabsichtigten Umzonungen. Aus kantonaler Sicht nicht zulässig ist insbesondere, dass die Touristik- und Freizeitzone darauf ausgerichtet wird, in der Umgebungszone I (U-Zo I) neue dauerhafte (Hoch-) Bauten zu ermöglichen. Sollen mit der Zonierung dauerhaft bestehende Bauten ermöglicht werden, führt dies zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes. Aus kantonaler Sicht kann einzig einer Zonierung zugestimmt werden, die lediglich temporäre Nutzungen und Installationen zulässt. Daher werden die Änderungen Nrn. 49a-c und 50 nicht genehmigt. Die Sache wird für eine rechtsgenügende Auseinandersetzung und Interessenabwägung bezüglich ISOS an die Stadt Arbon zurückgewiesen. Zudem wird die Stadt Arbon beauftragt, die betroffenen Flächen einer Nutzungszone (mit beschränkten baulichen Möglichkeiten) zuzuweisen, welche die ISOS-Vorgaben angemessen berücksichtigt. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass für zeitlich befristete gastronomische Nutzungen am Wasser (ohne fest installierte Bauten und Anlagen) eine kantonale Bewilligungspraxis besteht. Diese Praxis ist im Merkblatt «Gastronomische Nutzungen am Bodensee, Untersee und Rhein» festgehalten.

Des Weiteren wird mit Objektblatt S 2.1.4, Bereich von öffentlichem Interesse – Hafendamm, im Kommunalen Richtplan angestrebt, auf den Parkflächen entlang des Seeufers im Umfeld vom Hafendamm punktuell Bauten und Anlagen für die touristische Nutzung und für Freizeitaktivitäten freizugeben und dauerhafte Einrichtungen zu ermöglichen. Auch diese Bauten resp. dauerhaften Einrichtungen stehen im Widerspruch zum ISOS, weshalb auch das Objektblatt S 2.1.4 nicht genehmigt wird.

Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass auf dem Hafendamm durchaus der Neubau eines Restaurants denkbar ist. Einem solchen Restaurant resp. entsprechenden Zonenbestimmungen kann indes erst zugestimmt werden, wenn ein positives ENHK-Gutachten vorliegt, welches die Verträglichkeit eines Projekts mit dem Ortsbild bestätigt. Dies bedingt insbesondere, dass ein allfälliges Gebäude als architektonisch hochwertiger Neubau gestaltet sein muss. Dieser hat sich sorgsam in das bestehende Ortsbild und die bestehende Freifläche einzufügen. Um dies zu gewährleisten, ist maximal ein Neubau denkbar, der sich auf eine eng begrenzten Fläche beschränkt. Er dürfte zudem maximal eingeschossig sein und lediglich über eine geringe Gebäudelänge verfügen. Mit der Revision des Baureglements wird in der Tourismus- und Freizeitzone TF eine max. Fassadenhöhe von 7.5 m und eine

max. Gebäudelänge von 45 m festgelegt. Auf die Festlegung einer max. Gesamthöhe und eines Dichtemasses wird indessen verzichtet. Diese Höhen- und Längenmasse erlauben Gebäudevolumen, die klar nicht mit den erwähnten ISOS-Vorgaben vereinbar sind. Daher wird diesbezüglich die Sache an die Stadt Arbon zurückgewiesen, um im Bereich der Zonenplanänderungen Nrn. 49a-c und 50 ortsbildverträgliche Höhen- und Längenmasse zu erlassen.

## **b) Nichtbauzonen**

### **Naturschutzzonen**

Gemäss KRP (Planungsauftrag 2.4) hat die Stadt Arbon resp. der Kanton den Auftrag, die im Anhang A5 des KRP aufgeführten, noch nicht ausreichend geschützten Gebiete zu sichern. Dazu zählen folgende Naturschutzgebiete: Feilen (Müliweier), Seemoosriet, Seeufer Nord/ Seewiese und Seeufer Süd. Mit der Revision des Zonenplans werden die bestehenden Naturschutzzonen angepasst. Zusätzlich wird im Zonenplan eine Naturschutzzone im Gewässer (NsG) eingeführt. Diesbezüglich ist anzumerken, dass es sich bei der NsG-Zone um eine überlagernde Zone handelt. Daher ist es nicht korrekt, die NsG-Zone in der Planlegende unter den Nichtbauzonen aufzuführen. Mit einer redaktionellen Anpassung ist dies zu bereinigen. Im Zonenplan wird ein Hinweisvermerk angebracht.

Des Weiteren ist festzuhalten, dass mit der Revision des Zonenplans im Gebiet «Seemoosriet» bestehende Naturschutzzonen dem Waldareal zugewiesen werden. Aus kantonaler Sicht ist diese Zuweisung mehrheitlich korrekt. Da diese Waldfläche gemäss KRP aber auch Teil des Naturschutzgebiets «Seemoosriet» ist, muss die gesamte Waldfläche auf den Parzellen Nrn. 468-471, 2718, 2719 und 1780 im Zonenplan zusätzlich mit einer «Naturschutzzone im Wald» (auch innerhalb des Hochwasserprofils) überlagert werden. Auch zu überlagern ist die L-förmige Waldfläche auf Parzelle Nr. 1780, welche nordseitig an die Naturschutzzone angrenzt. Damit eine «Naturschutzzone im Wald» ausgeschieden werden kann, bedarf es einer Ergänzung des Baureglements. Mit dieser Ergänzung sind Zonenvorschriften für eine NsW-Zone einzuführen. Das DIV empfiehlt, diesbezüglich mit der Abteilung Natur und Landschaft des Amtes für Raumentwicklung in Kontakt zu treten. So hat die Abteilung Natur und Landschaft sogenannte Musterbestimmungen für Naturschutzzonen im Wald erarbeitet.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass im KRP (Anhang 5) noch der Müliweier (Parzelle Nr. 5591) in Feilen als Naturschutzgebiet aufgeführt ist. Gemäss dem revidierten Zonenplan wird der Umgebungsbereich einer Naturschutzzone zugewiesen.

Die Wasserfläche indessen nicht. Um den Schutz dieses Gebiets angemessen zu gewährleisten, ist die Wasserfläche auf Parzelle Nr. 5591 zusätzlich mit einer Naturschutzzone im Gewässer (NsG) zu überlagern.

Schliesslich ist noch anzumerken, dass auf den Parzellen Nrn. 468, 469 und 471 auf einer Länge von ca. 150 m nordseitig und auf Parzelle Nr. 469 auf einer Länge von ca. 35 m südseitig des Philosophenwegs eine Naturschutzzone mit einer Breite von ca. 2 m festgelegt wird. Diese beiden Flächen liegen vollständig ausserhalb des Waldareals und verfügen über keine erhaltenswerten Objekte im Sinne von § 2 TG NHG (RB 450.1). Daher werden diese Naturschutzzone auf den Parzellen Nrn. 468, 469 und 471 nicht genehmigt. Der Stadt Arbon wird beauftragt, die betroffenen Flächen einer Landschaftsschutzzone zuzuweisen.

Im Weiteren ist nachvollziehbar, dass mit der Zonenplanänderung Nr. 51b die Naturschutzzone nördlich des Philosophenwegs auf den Parzellen Nrn. 470, 2718, 2719 und 1780 reduziert werden soll. Laut S. 59 des Planungsberichts haben diese Flächen «kaum eine Naturschutzfunktion». Der entsprechende Freiraum soll aber gesichert werden (S. 59 Planungsbericht). Um dies sicherzustellen, wird eine Freihaltezone Fh ausgeschieden und dadurch die Bauzone erweitert. Aus planerischer Sicht ist die Zuweisung zur Freihaltezone nicht nachvollziehbar. So dienen Freihaltezonen in erster Linie dazu, die Bauzone zu gliedern und Grünflächen innerhalb der Bauzone zu schaffen (§ 10 PBV). Die betroffenen Flächen liegen aber am Bauzonenrand, welcher durch die bestehende Bahnlinie klar begrenzt ist. Planerisch ist es daher nicht sinnvoll, die Bauzone über diese Grenze hinaus zu erweitern. Daher wird Freihaltezone (Änderung Nr. 51b) entlang des Philosophenwegs nicht genehmigt. Gleichzeitig wird die Stadt Arbon beauftragt, die betroffenen Flächen der Landschaftsschutzzone zuzuweisen.

### c) Überlagernde Zonen

#### **Ortsbild- und Umgebungsschutzzone**

Im Prüfbericht vom 22. August 2018 wurde die Stadt Arbon aufgefordert, die schutzwürdigen Perimeter des Ortsbildes der Ortsbildschutzzone zuzuweisen. Konkret wurde verlangt, die Ortsbildschutzzone mit dem ISOS abzugleichen. Namentlich ist die Nutzungsplanung so anzupassen, dass die im Inventar ausgewiesenen Erhaltungsziele gemäss Verordnung über das ISOS (VISOS, SR 451.12) berücksichtigt werden. Darüber hinaus verlangt Planungsauftrag 1.10 B des KRP, dass die Gemeinden den grundeigentümergehörigen Schutz der besonders wertvollen und wertvollen Ortsbildschutzgebiete sicherzustellen haben. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat die Stadt Arbon die Ortsbildschutzzone 1 und 2 in eine Ortsbild-

und Umgebungsschutzzone Os zusammengefasst. Gleichzeitig hat sie die Abgrenzungen der Os-Zonen überprüft und teilweise angepasst. Ein Teil der ISOS-Gebiete und Baugruppen mit Erhaltungsziel A oder B wurden nicht in die neue Ortsbild- und Umgebungsschutzzone miteinbezogen.

Aus kantonaler Sicht nicht nachvollziehbar ist, weshalb die ISOS- Baugruppen 4.1 und 7.2 nicht mit einer Os-Zone überlagert werden. Gemäss ISOS besteht für diese beiden Baugruppen das Erhaltungsziel A. Mit dieser Zielsetzung wird angestrebt, die bestehenden Bauten, Anlagen und Freiflächen in ihrer (äusseren) Substanz zu erhalten, unter der Voraussetzung, dass diese für das Ortsbild relevant sind und nicht stören. Im Planungsbericht (S. 83) wird nicht ausgeführt, weshalb die Baugruppen 4.1 und 7.2 nicht in die Os-Zone miteinbezogen werden. So wird im Planungsbericht lediglich festgehalten, in welchen Bereichen die Os-Zonen reduziert oder ausgedehnt wurden. Es liegt aber keine Begründung vor, weshalb die erwähnten Gebiete nicht mit einer Os-Zone überlagert wurden, um den Substanzschutz dieser Baugruppen sicherzustellen. Die beiden Baugruppen sind für das Ortsbild aus folgenden Gründen erhaltenswert:

- Bei der ISOS-Baugruppe 4.1 handelt es sich um ein Ensemble von teilweise herrschaftlichen Gebäuden aus der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert. Sie ist in ihrer Substanz zu erhalten (Erhaltungsziel A). Im KOBE-Ortsbildbeschrieb wird die Baugruppe als wichtiges Bindeglied im Stadtkörper bezeichnet. Sie bildet den Auftakt zu den verschiedenen Parkanlagen, dem Kirchbezirk und der Altstadt. Ein Grossteil der Bauten entlang der Bahnhof- und der Parkstrasse werden als ortsbildrelevant eingestuft.
- Die ISOS-Baugruppe 7.2 besteht gemäss ISOS-Ortsbildbeschrieb aus zwei Reihen schlanker Wohnhäuser von 1902 sowie fast schmucklosen Krüppelwalmbauten von 1898 und ist in seiner Substanz zu erhalten (Erhaltungsziel A). Im Rahmen der KOBE wurde das Erhaltungsziel der Baugruppe bestätigt und alle Gebäude als ortsbildrelevant eingestuft.

Im Frühjahr 2023 wurde das Ortsbild von Arbon durch das Amt für Denkmalpflege im Rahmen der kantonalen Ortsbilderfassung (KOBÉ) neu beurteilt. Noch ist die KOBÉ nicht abgeschlossen und verfügt noch über keinen behördenverbindlichen Charakter. Im Rahmen der KOBÉ haben sich die ISOS-Erhaltungsziele sowie die beschriebenen Qualitäten aber bestätigt. Mit der Revision des Zonenplans wird die Baugruppe 4.1 vollständig der Kernzone K3 zugewiesen und teilweise mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Baugruppe 7.2 wird der Wohnzone W3 zugeordnet. Weder die Wohnzone W3 noch die Kernzone K3 enthalten Bestimmungen, welche der Erhaltung des Ortsbilds (Substanzschutz) dienen. Somit sind die Zonenzuweisungen ungenügend auf das ISOS abgestimmt. Gleichwohl können die erwähnte Wohnzone W3 und Kernzone K3 genehmigt werden. Bedingung ist aber,

dass die ISOS-Baugruppen 4.1 und 7.2 zusätzlich noch mit einer Ortsbildschutzzone überlagert werden, welche den Substanzschutz der ortsbildrelevanten Bauten sicherstellt. Die Stadt Arbon wird beauftragt, für die ISOS-Baugruppen 4.1 und 7.2 eine rechtsgenügende Interessenabwägung und Auseinandersetzung mit dem ISOS nachzuholen und bei folgenden Parzellen eine Überlagerung mit einer Ortsbild- und Umgebungsschutzzone zu prüfen:

- ISOS-Baugruppe 4.1: Parzellen Nrn. 208, 209, 1579, 2523, 1369, 1616, 2042, 2043, 2715 und 1451
- ISOS-Baugruppe 7.2: Parzellen Nrn. 1841–1847, 1988–1993

Im Zonenplan wird bei den betroffenen Parzellen ein Hinweisvermerk angebracht.

Des Weiteren nicht nachvollziehbar ist, weshalb die ISOS-Gebiete 6, 7 und 8 nur teilweise mit einer Ortsbild- und Umgebungsschutzzone überlagert werden. So besteht gemäss ISOS für die erwähnten Gebiete das Erhaltungsziel B. Damit wird gemäss ISOS angestrebt, diese Gebiete in ihrer Struktur zu erhalten. Dabei sind die Anordnung und Gestalt der Bauten zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente sowie Merkmale zu erhalten. Im Planungsbericht (S. 84) wird einzig ausgeführt, dass die ISOS-Gebiete mit Erhaltungsziel B nicht flächendeckend mit einer Ortsbildschutzzone überlagert werden. Eine eigentliche Interessenabwägung resp. Auseinandersetzung mit dem ISOS enthält der Planungsbericht nicht.

Die betroffenen Gebiete umfassen die westlich der Bahnlinie entstandene Stadterweiterung von Arbon. Diese zeichnet sich durch Punktbauten (Arbeiterhäuser und Villen), Gewerbebetriebe und Gebäude mit öffentlichen Nutzungen (Kirchen und Schulen) aus. Im Rahmen der KOB hat sich bestätigt, dass die ISOS-Erhaltungsziele für die erwähnten Gebiete nach wie vor korrekt sind und die ursprüngliche Siedlungsstruktur noch grösstenteils intakt und gut erkennbar ist. Für die zahlreichen Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser sowie öffentlichen Bauten wie Schulhäuser und Kirchen kann indessen auf weitergehende Schutzvorschriften verzichtet werden. So verpflichtet sich die Stadt Arbon gemäss Richtplan-Objektblatt S 3.1 insbesondere zum Erhalt der bestehenden Siedlungsstruktur. In Verbindung mit den im Baureglement enthaltenen Einpassungs- und Gestaltungsbestimmungen wird namentlich die Struktur in den reinen Wohnquartieren erhalten. Ferner ist dieser Strukturerthalt auch in den Gebieten mit öffentlichen Bauten garantiert. So haben die Stadt und andere öffentlich-rechtliche Körperschaften gemäss § 3 TG NHG bei der Erfüllung ihrer Aufgaben (Beispiel: Bauen in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) Rücksicht auf Natur und Heimat zu nehmen, unter anderem indem sie erhaltenswerte Objekte (resp. strukturelevante Elemente und deren Umgebung) bewahren.

Ferner zeichnen sich die erwähnten Gebiete auch durch ein Nebeneinander von Wohn- und Gewerbebauten aus. Um die Struktur dieser Mischgebiete zu erhalten, ist es notwendig, auch für die strukturelevanten Gewerbebauten zum Schutz des Ortsbildes grundeigentümergebundene Massnahmen festzulegen. Ohne diese Gewerbebauten lassen sich die ursprünglichen funktionalen und sozialen Beziehungen zwischen den einzelnen Elementen der Siedlung, welche die vorliegende Bebauungsstruktur prägen, nicht mehr nachvollziehen. Dies hätte eine deutliche Schwächung des Ortsbildes im Bereich der Siedlungserweiterung zur Folge. Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die Gewerbebauten in den ISOS-Gebieten 6 und 8 auf den Parzellen Nrn. 1397, 1566, 1599, 1677 und 2786. Diese Bauten prägen die Siedlungsstruktur aufgrund ihrer Positionierung, Stellung, Volumetrie und Gestaltung. Darüber hinaus sind sie auch aus sozialgeschichtlicher Sicht für das Ortsbild relevant, da ihre (ehemaligen) Funktion eng mit der Entwicklung des Orts verbunden ist. Aus kantonaler Sicht ist zwar nicht zwingend erforderlich, die ISOS-Gebiete 6 und 8 mit einer Ortsbild- und Umgebungsschutzzone zu überlagern. So dient die Ortsbild- und Umgebungsschutzzone laut Planungsbericht (S. 83 und 84) insbesondere dem Schutz der Gebiete und Baugruppen, welche gemäss ISOS in ihrer Substanz zu erhalten sind (Erhaltungsziel A). Es liegen aber keine sachlichen Gründe vor, um bei den ISOS-Gebieten 6 und 8 generell auf Massnahmen zum Schutz des Ortsbildes (Erhaltung der Struktur) zu verzichten. Die Sache wird daher zwecks einer rechtsgenügenden Interessenabwägung und Auseinandersetzung mit dem ISOS an die Stadt Arbon zurückgewiesen. Gleichzeitig wird die Stadt Arbon beauftragt, bei folgenden Parzellen alternativ zu prüfen, eine zusätzliche Ortsbild- und Umgebungsschutzzone einzuführen oder andere geeignete Massnahmen festzulegen, um die Erhaltung der Struktur (Erhaltungsziel B) sicherzustellen:

- ISOS-Gebiet 6: Parzellen Nrn. 1397, 1566, 1599, 1849, 2786 und 3236
- ISOS-Gebiet 8: Parzellen Nrn. 1677

Diesbezüglich ist anzumerken, dass das Amt für Denkmalpflege bei der Ausarbeitung von Schutzmassnahmen und für gemeinsame Begehungen der betroffenen Gebiete beratend gerne zur Verfügung steht. Im Zonenplan wird bei den erwähnten Parzellen ein Hinweisvermerk angebracht.

### **Zonen mit Gestaltungsplanpflicht**

Mit der Revision des Zonenplans hat die Stadt Arbon entschieden, verschiedene Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht zu überlagern. Diese Gebiete betreffen in der Regel grössere freie Flächen im Siedlungsgebiet, welche aus Sicht der Stadt Arbon prioritär für die weitere Siedlungsentwicklung aktiviert werden sollen (vgl. Richtplan: Objektblatt 2). Entsprechende Begründungen sind im Planungsbericht (Kapitel 4.2.3) zu finden. Eine dieser grösseren Flächen mit Gestaltungsplanpflicht

betrifft das Gebiet Mehreiche. Die Arbeitszone AG auf den Parzellen Nrn. 2841 und 4336 wird mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die betroffene Arbeitszone wird aber im Bereich der Parzelle Nr. 4336 (Änderung Nr. 38a) nicht genehmigt und die Parzelle verbleibt in der Nichtbauzone. Aus planerischer Sicht macht es daher keinen Sinn, die Parzelle Nr. 4436 mit einer Gestaltungsplanpflicht zu überlagern. Daher wird die überlagerte Gestaltungsplanpflicht an dieser Stelle nicht genehmigt.

Des Weiteren wird festgestellt, dass mit der Revision des Zonenplans zahlreiche Gestaltungsplanpflichten aufgehoben werden sollen. Diese Aufhebungen werden im Planungsbericht indessen weder erläutert noch begründet. Die Stadt Arbon hat aber sämtliche Aufhebungen von Gestaltungsplanpflichten in einem Plan und in einer Tabelle dargestellt. Von den geplanten Aufhebungen sind folgende Gestaltungsplangebiete betroffen:

- Nr. 1 Rebenpark, Nr. 2 Hofstett, Nr. 3 Winzelwies, Nr. 4 Winzelwies II, Nr. 5 Amriswilerstrasse, Nr. 6 Mehreiche, Nr. 7 Breitehof, Nr. 8 Zik Zak Zuk – IVECO, Nr. 9 Friedenstrasse, Nr. 10 Neusätz / Rebenstrasse Nord, Nr. 11 Wiigarte / Sonnenrein, Nr. 12 Sonnenrain, Nr. 13 Königareal II, Nr. 14 Haus am See, Nr. 15 Überbauung Seepromenade, Nr. 16 Heinehof, Nr. 17 Seesicht, Nr. 18 Underi Müli / Bleiche II, Nr. 19 Landquart, Nr. 20 Lee.

In der erwähnten Übersicht nicht aufgeführt sind das Gebiet «Schöfliwies» (Parzellen Nrn. 2160, 2847 und 3126) sowie der westliche Teil des Gebiets «Nr. 18 Underi Müli / Bleiche II». Auch für diese Gebiete hat die Stadt Arbon beschlossen, die Gestaltungsplanpflichten aufzuheben.

Eine Gestaltungsplanpflicht wird im Zonenplan in der Regel eingetragen, wenn übergeordnete, öffentliche Interessen auf dem Spiel stehen, die einer gesamthaften Abstimmung bedürfen und allenfalls weitergehende oder vom Baureglement abweichende Bestimmungen erforderlich sind. Gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG werden Nutzungspläne bei erheblich veränderten Verhältnissen überprüft und nötigenfalls angepasst. Erheblich veränderte Verhältnisse liegen vor, wenn entweder die tatsächlichen oder rechtlichen Umstände, die der Planfestsetzung zugrunde gelegen hatten, zu wesentlichen Teilen dahingefallen sind, oder wenn seither neue bedeutende Bedürfnisse entstanden sind. Die Verhältnisse müssen sich mit anderen Worten in einer Weise geändert haben, dass kein öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung der bisherigen Nutzungsordnung besteht (BGE 127 I 105 f.). Hingegen fehlt es an den Voraussetzungen für eine Planänderung, wenn die Verhältnisse bei der früheren Planfestsetzung bereits bekannt waren und somit schon in den planerischen Entscheid eingeflossen sind (BGE 123 I 191 f.). Doch selbst wenn sich die Verhältnisse seit der letzten Planfestsetzung erheblich geändert haben, hat eine Plananpassung nicht zwingend, sondern nur «nötigenfalls» zu erfolgen. Mit anderen

Worten verlangt Art. 21 Abs. 2 RPG eine Abwägung mit dem Gebot der Rechtssicherheit und dem darin liegenden Grundsatz der Planbeständigkeit. Im Rahmen dieser Interessenabwägung muss geprüft werden, ob das durch die wesentliche Änderung der Verhältnisse begründete öffentliche Interesse an einer Änderung des Plans die allenfalls gegenläufigen (privaten oder öffentlichen) Erhaltungsinteressen überwiegt.

Diese Prüfung und Abwägung der auf dem Spiel stehenden Interessen hat in jedem konkreten Einzelfall zu erfolgen. Gestützt auf die damalige Begründung für die Festlegung der Gestaltungsplanpflicht ist aufzuzeigen, inwiefern diese öffentlichen Interessen nicht mehr gegeben sind und sich eine entsprechende Planänderung geradezu aufdrängt. Insbesondere in den Bereichen, in denen der Planungsbehörde ein Ermessensspielraum zusteht, sind die hinter der Planung stehenden Absichten und Entscheide aufzuzeigen und einer umfassenden Interessenabwägung zu unterziehen (vgl. Art. 3 RPV). Die Planungsunterlagen liefern nicht mehr als eine pauschale Begründung über alle betroffenen Teilgebiete, wonach sich die Zielsetzung der Gestaltungsplanpflicht mit Inkrafttreten eines Gestaltungsplans erübrigt hat. Dem ist nicht so. Ein rechtskräftiger Gestaltungsplan kann mit entsprechendem Verfahren wieder aufgehoben werden. Ohne eine Gestaltungsplanpflicht ist nicht garantiert, dass die im Fokus stehenden öffentlichen Interessen auch inskünftig im erforderlichen Mass berücksichtigt werden. Aus den eingereichten Unterlagen lässt sich nicht ableiten, inwiefern sich die tatsächlichen oder rechtlichen Umstände in einer Art und Weise verändert haben, so dass eine Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht sich aufdrängen würde, respektive ein Festhalten daran unverhältnismässig wäre. Aus den genannten Gründen ist die Aufhebung der Gestaltungsplanpflichten in den eingangs erwähnten Gebieten nicht gerechtfertigt und kann nicht genehmigt werden.

Ferner wird festgestellt, dass im Bereich der Parzelle Nr. 2700 (Gebiet Nr. 12) die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben wird. Dieser Aufhebung stehen denkmalpflegerische Interessen entgegen. Auf dieser Parzelle steht das geschützte Saurer-Hochhaus. Allfällige Neubauten auf der Parzelle Nr. 2700 haben aufgrund der Bedeutung und der Wirkung dieses erhaltenswerten Einzelobjektes sehr hohe Anforderungen bezüglich der Einpassung in die Umgebung des bestehenden Hochhauses zu erfüllen. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden und um auf das Einzelobjekt gebührend Rücksicht zu nehmen, ist die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans unerlässlich.

Abschliessend ist festzuhalten, dass der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 171 am 12. Februar 1991 im Gebiet «Landquart» eine grosse Industriezone genehmigt hat. Diese Genehmigung war nur deshalb möglich, weil die betroffene Fläche aufgrund ihrer exponierten Lage mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert wurde. Gegen die

Aufhebung dieser Gestaltungsplanpflicht sowie gegen die geplante Aufhebung des Gestaltungsplans «Landquart» (genehmigt mit RRB Nr. 208 vom 2. März 1993) bestehen planerische Vorbehalte. Wie aus dem Prüfbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 19. Dezember 2023 hervorgeht, liegt das Gebiet «Landquart» an einer landschaftlich exponierten Lage. Dies erfordert ergänzende Vorschriften in Form eines Gestaltungsplans. Mit diesen sind insbesondere Regelungen zum öffentlichen Raum und zum äusseren Erscheinungsbild dieses Industriegebiets zu erlassen. Auch sind Regelungen zur architektonischen Gestaltung, zur Durchgrünung, zu Grün- und Strassenräumen sowie zur haushälterischen Bodennutzung zu erlassen. Weiter ist zu prüfen, ob die Höhenmasse im Gebiet beschränkt bzw. eine gestaffelte Höhenentwicklung festzulegen ist, um eine optimale Einpassung in die Landschaft und die Umgebung zu gewährleisten.

#### **d) Gewässer, Wald und Verkehrsflächen**

##### **Gewässer**

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde festgestellt, dass Teile von Nutzungszonen im Zonenplan der Stadt Arbon innerhalb des Hochwasserprofils des Bodensees und somit im Oberflächengewässer gemäss § 2 des Wassernutzungsgesetzes (WNG; RB 721.8) ausgeschieden sind. Nach § 1 Abs. 1 Ziff. 2 bzw. Abs. 2 WNG gehört das Oberflächengewässer hinsichtlich der Nutzung zum öffentlichen Wasser und steht unter der Hoheit des Kantons Thurgau. Wie in Kapitel 4.10 des Planungsberichts korrekt festgehalten wird, können im Hochwasserprofil keine Grundnutzungszonen ausgeschieden werden. Da die Hoheit über den Bodensee und somit sämtlicher Teilflächen der (Grund-) Nutzungszonen innerhalb des Hochwasserprofils beim Kanton liegt, sind diese Bereiche der kommunalen Planungshoheit entzogen. Nach § 3 Abs. 1 Ziff. 3 der Verordnung des Regierungsrates zum Wassernutzungsgesetz (WNV; RB 721.81) bedarf die räumliche Nutzung der Oberflächengewässer im Sinne von § 25 WNG einer Konzession. Flächen (wie auch Bauten und Anlagen), welche sich in einem Gewässer befinden, dürfen nicht durch die Gemeindebehörde einer Nutzungszone zugewiesen werden. Die Zuständigkeiten für allfällige Eingriffe ins Hochwasserprofil ergeben sich aus den Bestimmungen des WBSNG und des WNG. Entsprechend sind die Nutzungszonen auf das Hochwasserprofil abzustimmen und abzugrenzen. Soweit sie das Hochwasserprofil tangieren, werden sämtliche Flächen von Grundnutzungszonen innerhalb des Hochwasserprofils nicht genehmigt. Von dieser Nichtgenehmigung betroffen sind die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, die Touristik und Freizeitzone, die Freihaltezone, die Landschaftsschutzzonen und die Naturschutzzonen.

Des Weiteren nicht genehmigungsfähig sind Gewässerflächen und Naturschutzzonen im Gewässer NsG, die ausserhalb des Hochwasserprofils liegen und somit

rechtlich nicht zum Gewässer gehören. Als Beispiele zu nennen sind die Parzellen Nrn. 5194, 5330–5333, 5355 und 5389. Auf diesen Parzellen werden Flächen dem Gewässer zugeschlagen, die nicht zum Bodensee gehören. Diese Teile der erwähnten Parzellen werden nicht genehmigt. Die Stadt Arbon wird beauftragt, diese nicht genehmigten NsG-Zonen resp. Gewässerflächen einer zweckmässigen Grundnutzungszone zuzuweisen. In der Regel ist dabei eine Zuweisung zu einer Naturschutz- oder Landschaftsschutzzone zu prüfen.

Ferner nicht genehmigt wird im Gebiet «Seemoosriet» die langgezogene Gewässerfläche auf Parzelle Nr. 1780, die entlang des Philosophenwegs verläuft. Auch bei dieser Fläche handelt es sich rechtlich nicht um ein Gewässer. Die Stadt Arbon wird beauftragt, diese Fläche der Naturschutzzone resp. im Bereich des Waldareals der Naturschutzzone im Wald NsW zuzuweisen. Ferner ist aus kantonaler Sicht nicht nachvollziehbar, dass die Naturschutzzone Ns ostseitig der langgezogenen Gewässerfläche mit der Änderung Nr. 51b der Freihaltezone zugewiesen wird. So gehört auch diese Fläche zum Naturschutzgebiet «Seemoosriet» und ist daher in der Naturschutzzone zu belassen. Daher wird die Änderung Nr. 51a nicht genehmigt. Gleichzeitig wird die Stadt Arbon beauftragt, dieser Fläche der Naturschutzzone zuzuweisen.

Es wird empfohlen, die Zuweisungen im Übergangsbereich von Gewässern mit dem Amt für Umwelt, dem Forstamt und dem Amt für Raumentwicklung (Abt. Natur und Landschaft) abzusprechen.

### **Waldareal**

Es wurde festgestellt, dass einige Waldflächen im Zonenplan nicht korrekt dargestellt werden. Namentlich auf den Parzellen Nrn. 471 und 1780 (Gebiet Seemoosriet) entspricht die Waldfläche nicht dem rechtmässig festgestellten Waldareal. Auf Parzelle Nr. 471 wird im Übergangsbereich zur Gemeindegrenze ein Teil der Waldfläche nicht dargestellt resp. im Zonenplan als Naturschutzzone im Gewässer festgelegt. Da im Zonenplan das Waldareal vollständig abzubilden ist, kann diese Naturschutzzone im Gewässer nicht genehmigt werden. Es wird der Stadt Arbon empfohlen, diese Fläche im Zonenplan als überlagerte Naturschutzzone im Wald festzulegen.

Entlang des Philosophenwegs (Parzelle Nr. 4168) wird auf der Parzelle Nr. 1780 eine Fläche von ca. 300 m<sup>2</sup> der Naturschutz- und der Freihaltezone zugewiesen oder als Gewässer ausgeschieden. Bei dieser Fläche handelt sich um eine Ersatzfläche für eine Waldrodung (vgl. Rodungsentscheid vom 7. Mai 2018). Da diese Fläche zum Waldareal gehört und rechtlich kein Gewässer umfasst, werden die Zonen-

zuweisungen nicht genehmigt. Die Stadt Arbon wird beauftragt, die Fläche im Zonenplan als Wald darzustellen und mit einer Naturschutzzone im Wald NsW zu überlagern.

Ferner hat die kantonale Prüfung ergeben, dass das Waldareal im Übergangsbereich der Parzellen Nrn. 469 und 470 zu gross abgebildet wird. So gehört eine Fläche von ca. 182 m<sup>2</sup>, welche nordseitig des Philosophenwegs liegt und einen Fussweg umfasst, nicht zum Waldareal und muss daher einer Nutzungszone zugewiesen werden. Daher wird die betroffene Fläche nicht genehmigt. Der Stadt Arbon wird beauftragt, das nicht genehmigte Waldareal (Teile der Parzellen Nrn. 469 und 470) der Landschaftsschutzzone Ls zuzuweisen.

### **Verkehrsflächen**

Im Zonenplan wird zwischen Strassen und Wegen innerhalb von Bauzonen und Strassenflächen ausserhalb von Bauzonen unterschieden. Diese Informationen sind in der Legende unter den «Hinweisen» aufgelistet. Die generelle Prüfung zeigt, dass die erfolgten Zuweisungen der Verkehrsflächen mehrheitlich zweckmässig und nachvollziehbar sind. Aus kantonaler Sicht sind einzig nachstehende Zuweisungen nicht nachvollziehbar und im Sinne einer redaktionellen Änderung anzupassen:

- Die Strandbadstrasse auf Parzelle Nr. 495 dient dem Gebiet «Buchhorn» als Erschliessung der geplanten Touristik- und Freizeitzone. Daher ist nicht nachvollziehbar, dass die Strandbadstrasse im Zonenplan als «Strassenfläche ausserhalb von Bauzonen» klassiert wird. Die Stadt Arbon wird beauftragt, die Strandbadstrasse (Parzelle Nr. 495) in eine Fläche «Strasse und Wege innerhalb von Bauzonen» umzuklassieren.
- Nicht nachvollziehbar ist, dass die Parzelle Nr. 5025 als Teil der Bauzone betrachtet wird. So handelt es sich bei dieser Fläche um eine Flurstrasse, welche keine Erschliessungsfunktion für das Baugebiet hat. Daher ist diese Parzelle im Zonenplan als Strassenflächen ausserhalb der Bauzone zu führen. Soll diese Fläche inskünftig für den Bau einer Erschliessungsstrasse benötigt werden, ist eine Zuweisung der Parzelle Nr. 5025 zu einer zweckmässigen Bauzone vorzunehmen. Diese ist inhaltlich und zeitlich mit der Zuweisung der Parzelle Nr. 5016 zu einer sachgerechten Wohn-, Misch- und Zentrumszone zu koordinieren.

Im Zonenplan wird bei den Parzellen Nrn. 495 und 5025 ein Hinweisvermerk angebracht.

Mit Ausnahme des Philosophenwegs wird die Parzelle Nr. 4168 im Zonenplan vollständig dem «Bahnareal innerhalb von Bauzonen» zugewiesen. Diese Zuweisung ist nicht nachvollziehbar, zumal die Parzelle Nr. 4168 nicht dem Bahnbetrieb dient und sich im Grundeigentum des Staates Thurgau befindet. Daher wird die Zuweisung zum «Bahnareal innerhalb von Bauzonen» nicht genehmigt. Der Stadt Arbon wird empfohlen, insbesondere die Fläche entlang der Arbeitszone Gewerbe AG (Parzelle Nr. 3289) einer Fläche «Strasse und Wege innerhalb von Bauzonen» zuzuweisen.

## e) Weiter Bemerkungen

### Mehrwertabgabe

Gestützt auf § 63 PBG wird eine Mehrwertabgabe erhoben, 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. Folgende Zonenplanänderungen, soweit sie genehmigt werden, unterstehen der Mehrwertabgabepflicht:

- Nr. 10a Einzonung von 260 m<sup>2</sup> Fläche von der Landwirtschaftszone Lw in die Wohnzone W3 (Parzelle Nr. 5785)
- Nr. 14a Einzonung von 4'266 m<sup>2</sup> Fläche von der Landwirtschaftszone Lw in die Wohnzone W3 (Parzelle Nr. 776)
- Nr. 14b Einzonung von 2'140 m<sup>2</sup> Fläche von der Landwirtschaftszone Lw in die Wohnzone W3 (Parzelle Nr. 776)
- Nr. 18 Umzoung von 4'346 m<sup>2</sup> Fläche von der Zone für öffentliche Bauten OeB in die Wohnzone W4 (Parzelle Nr. 3302)
- Nr. 21 Einzonung von 24'608 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone Lw in die Wohnzone W4 (Parzelle Nr. 2720)
- Nr. 22 Einzonung von 238 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone D (Parzellen Nrn. 5148 und 5789)
- Nr. 36 Einzonung von 2'322 m<sup>2</sup> von der Zone für öffentliche Bauten OeB in die Wohn- und Arbeitszone WA4 (Parzellen Nrn. 3428 und 3391)
- Nr. 37 Einzonung von 7'919 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone Lw in die Wohn- und Arbeitszone WA4 (Parzellen Nrn. 2720 und 4257)
- Nr. 38a Einzonung von 5'764 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone Lw in die Arbeitszone Gewerbe AG (Parzelle Nr. 4336)

- Nr. 47a Umzonung von 17'750 m<sup>2</sup> von der Zone für öffentliche Anlagen OeA in die Touristik- und Freizeitzone TF (Parzelle Nr. 2820)
- Nr. 47b Einzonung von 272 m<sup>2</sup> von der Zone Verkehrsflächen ausserhalb Bauzone VEaB zur Touristik- und Freizeitzone TF (Parzelle Nr. 4004)
- Nr. 47c Einzonung von 57 m<sup>2</sup> von der Zone Verkehrsflächen ausserhalb Bauzone VFaB zur Touristik- und Freizeitzone TF (Parzelle Nr. 4001)
- Nr. 48a/b Umzonung von 14'669 m<sup>2</sup> von den Zonen für öffentliche Anlagen OeA bzw. für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA in die Touristik- und Freizeitzone TF (Parzellen Nrn. 495 und 496)
- Nr. 48c Einzonung von 1'391 m<sup>2</sup> von der Freihaltezone F (Zone des Nichtbaugebietes) in die Touristik- und Freizeitzone TF (Parzelle Nr. 3340)
- Nr. 49a Umzonung von der 10'076 m<sup>2</sup> von der Zone für öffentliche Anlagen OeA in die Touristik- und Freizeitzone TF (Parzelle Nr. 2149)
- Nr. 51a Einzonung von 2'479 m<sup>2</sup> von Gewässer zur Freihaltezone FH (Parzelle Nr. 1780)
- Nr. 51b Einzonung von 1'677 m<sup>2</sup> von der Naturschutzzone Ns in die Freihaltezone FH (Parzellen Nrn. 470, 2718, 2719, 1780).
- Nr. 53a Einzonung von 1'632 m<sup>2</sup> der Naturschutzzone Ns in die Freihaltezone FH (Parzelle Nr. 2622A)
- Nr. 53b Einzonung von 1'486 m<sup>2</sup> der Naturschutzzone Ns in die Freihaltezone FH (Parzelle Nr. 2622A)
- Nr. 53d Einzonung von 941 m<sup>2</sup> der Naturschutzzone Ns in die Freihaltezone FH (Parzelle Nr. 2622A)
- Nr. 53e Einzonung von 926 m<sup>2</sup> der Naturschutzzone Ns in die Freihaltezone FH (Parzelle Nr. 2622A)
- Nr. 53f Einzonung von 547 m<sup>2</sup> der Naturschutzzone Ns in die Freihaltezone FH (Parzelle Nr. 240A)
- Nr. 53g Einzonung von 145 m<sup>2</sup> der Naturschutzzone Ns in die Freihaltezone FH (Parzelle Nr. 240A)
- Nr. 56b Einzonung von 286 m<sup>2</sup> von Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone VFaB zu Freihaltezone FH (Parzelle Nr. 5116)
- Nr. 62b Einzonung von 874 m<sup>2</sup> von der Freihaltezone F (Zone des Nichtbaugebietes) zur Freihaltezone FH (Zone des Baugebietes) (Parzellen Nrn. 2155 und 2154)

- Nr. 73 Umzonung von 352 m<sup>2</sup> der Zone für öffentliche Bauten OeB zu Verkehrsflächen innerhalb des Baugebietes VFib (Parzelle Nr. 4248)
- Nr. 79 Einzonung von 1'240 m<sup>2</sup> von Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone VFaB zu Verkehrsfläche innerhalb Bauzone VFib (Parzelle Nr. 421D)

Die Stadt Arbon wird beauftragt, nach Inkraftsetzung der mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen innert 14 Tagen der kantonalen Steuerverwaltung 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 Ein- oder Umzonung aufzuführen unter Angabe der betroffenen Parzellennummer sowie der von der Ein- bzw. 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.

#### **Fruchtfolgeflächen (FFF)**

Die Zonenplanänderungen (Einzonungen) haben laut Planungsbericht (S.108-109) zur Folge, dass sich mit den Einzonungen Meereiche (38a), Stachermüli (14a/b), Zelgstrasse (21/37), die Fruchtfolgeflächen um ca. 4.5 ha reduzieren. Mit Entscheid vom 9. November 2022 hat der Grosse Rat im KRP eine FFF-Kompensationsregelung eingeführt. Gestützt auf den KRP (Planungsgrundsatz 2.2 F) sind somit Einzonungen von FFF-Flächen grundsätzlich kompensationspflichtig, sofern eine Bagatellschwelle von 3'000 m<sup>2</sup> überschritten wird. Gemäss DBU-Kreisschreiben vom 24. Januar 2023 findet die Kompensationsregelung keine Anwendung auf Planungsgeschäfte, deren öffentliche Auflage am 9. November 2022 bereits gestartet wurde. Die öffentlichen Auflagen zum revidierten Zonenplan der Stadt Arbon fanden zwischen April 2019 und Mai 2022 statt. Daher findet im vorliegenden Fall die erwähnte Kompensationsregelung noch keine Anwendung.

Im Weiteren ist zu begrüßen, dass der erwähnte FFF-Verlust teilweise durch zwei Auszonungen (Änderungen Nr. 57, Frasnacht und Nr. 59, Buechhorn) kompensiert werden soll (ca. 1.5 ha). Diesbezüglich ist anzumerken, dass diese Auszonungen trotzdem nicht als FFF-Kompensationsflächen angerechnet werden können. So ist dies nur möglich, wenn mit einem bodenkundlichen Gutachten der Nachweis erbracht wird, dass der Boden im Bereich der erwähnten Auszonungsflächen tatsächlich FFF-Qualitäten hat. Ein solches Gutachten liegt den Genehmigungsakten indessen nicht bei.

Gemäss Art. 46 Abs. 1 lit. b der Raumplanungsverordnung (RPV) muss der Kanton dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) und dem Bundesamt für Landwirtschaft (BLW) Entscheide betreffend Genehmigung von Nutzungsplänen eröffnen, wenn in Folge einer Nutzungsplanänderung die FFF um mehr als drei Hektaren vermindert werden. Wie aus dem Planungsbericht (S.109) hervorgeht, führt bereits die Einzonung im Gebiet «Straussenwiese» (Nrn. 21/37, Areal Zelgstrasse) zu einem ein FFF-Verlust von über 3 Hektaren. Daher wird dieser Entscheid den erwähnten Bundesämtern eröffnet.

Gemäss Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV dürfen Fruchtfolgeflächen (FFF) nur eingezont werden, wenn sowohl ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann, als auch sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden. Mit den Einzonungen Nrn. 21/37 und 14a/b werden planerische Voraussetzungen geschaffen, um das im KRP vorgegebene Raumnutzerwachstum in Arbon zu ermöglichen. Aus kantonaler Sicht bedingt dies, dass zusätzliche WMZ-Zonen mittels Ein- und Umzonungen geschaffen werden. Die erwähnten Einzonungen entsprechen daher einem ausgewiesenen kantonalen Interesse.

Ferner hat die generelle Prüfung ergeben, dass keine geeigneten Alternativstandorte zur Verfügung stehen, wo der Verlust an FFF geringer ausfällt oder ganz verhindert werden könnte. Zudem ist aus raumplanerischer Sicht positiv, dass durch die Zonenplanänderungen Nrn. 21/37 und 14a/b bestehende Innenreserven (Baulücken resp. Freiflächen) genutzt werden. Die Aktivierung dieser Reserven trägt dazu bei, dass das wertvolle Kulturland geschont und nicht weiter zersiedelt wird, was mit der Zielsetzung von Art. 3 Abs. 2 RPG vereinbar ist. Um die betroffenen Flächen optimal zu nutzen, werden sie im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Zonenplanänderungen Nrn. 21/37 und 14a/b mit den Vorgaben des Kantonalen Richtplans (KRP) und des Raumplanungsgesetzes (RPG) vereinbar sind.

Im Übrigen soll mit der Änderung Nr. 38a eine FFF-Fläche von 5'764 m<sup>2</sup> beansprucht werden. Da diese Zonenplanänderung nicht genehmigt werden kann, bleibt diese Fruchtfolgefläche weiterhin erhalten. Somit kann diesbezüglich auf eine Interessenabwägung verzichtet werden.

## 5. Baureglement

Das neue Baureglement baut inhaltlich und systematisch auf dem Musterbaureglement (MBR) der Region Ober- und Mittelthurgau (vgl. S. 5 Planungsbericht) auf. Mit der Revision wird das Baureglement insbesondere an das Planungs- und Baurecht

sowie die IVHB (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe) angepasst. Aus kantonaler Sicht ist dies zu begrüßen.

Integraler Bestandteil des Baureglements gemäss Art. 37 Abs. 3 und Art. 38 Abs. 3 ist das Konzept zur Anordnung von höheren Häusern und Hochhäusern vom 18. September 2023. Die Karte «Konzept zur Anordnung höherer Häuser» 1:5'000 sowie im Anhang VIII zeigt auf und legt fest, in welchen Gebieten höhere Häuser und Hochhäuser erstellt werden können. Verbindliche Inhalte des Konzepts sind die räumlichen Abgrenzungen, die Höhenbeschränkungen sowie die Anforderungen gemäss Kapitel 5 des Berichts. Da der Bericht vom 18. September 2023 zumindest in Teilen allgemeinverbindlich ist, wurde dieser Bericht von der Stadt Arbon im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit einem Titelblatt ergänzt. Dieses enthält die üblichen Auflage-, Erlass-, Genehmigungs- und Inkraftsetzungsvermerke.

An dieser Stelle ist noch anzumerken, dass mit der Inkraftsetzung des revidierten Rahmennutzungsplans (Zonenplan und Baureglement) nebst dem Baureglement dem Amt für Geoinformation auch der erwähnte Bericht und die Karte 1:5000 abzuliefern sind. Ferner ist anzumerken, dass der kantonale Zonenkatalog, der Teil des Geodatenmodells ist, überarbeitet wurde. Seit dem 1. August 2025 liegt ein neuer Zonenkatalog vor. Demnach müssen neu für den ÖREB-Kataster auch die Eigentumsgebiete für höhere Häuser und Hochhäuser erfasst und via Datensammelstelle dem AGI zugestellt werden.

### **Art. 3 Abs. 1, Zuständigkeiten**

Gemäss Art. 31 Ziff. 4 der Gemeindeordnung der Stadt Arbon vom 19. Februar 2019 (GO) wählt das Stadtparlament Kommissionen und Behörden mit selbständiger Entscheidungsbefugnis, soweit für deren Wahl nicht der Stadtrat zuständig ist. Der Stadtrat ist gemäss Art. 43 GO zuständig für die Wahl von Fachkommissionen, die in der Regel vom zuständigen Mitglied des Stadtrates präsiert werden. Art. 3 Abs. 1 Ziff. 2 BauR sieht vor, dass die vom Stadtrat zu bestellende Planungs- und Baukommission aus mindestens 5 und höchstens 9 Mitgliedern bestehen soll, wovon mindestens zwei Personen dem Stadtrat angehören müssen. Das DIV geht davon aus, dass die neu zu bestellende Planungs- und Baukommission eine Fachkommission im Sinne von Art. 43 GO ist. Es ist vorliegend zu empfehlen, die entsprechenden Kompetenzen bzw. Kompetenzabgrenzung in der Gemeindeordnung zu regeln.

### **Art. 12, Touristik und Freizeitzone**

Wie in Kapitel «4. Zonenplan» erläutert, kann die Touristik- und Freizeitzone TF im Bereich des Hafendamms, des Adolph-Sauerer-Quais und des Seeparks vor dem ZiK ZaK ZuK - IVECO-Areal nicht genehmigt werden. Da die entsprechende Zone im Widerspruch zu den ISOS-Zielsetzungen steht, wird der Stadt Arbon empfohlen,

für die betroffenen Flächen die Einführung einer zweiten Touristik- und Freizeitzone TF 2 zu prüfen. Diese ist so auszuformulieren, dass in dieser Zone lediglich «temporäre Nutzungen und Installationen» und auf dem Hafendamm «ein kleines, eingeschossiges Restaurant» zulässig sind.

Art. 12 Abs. 2 regelt die zulässigen Nutzungen und setzt das planungsrechtliche Immissionsmass der zulässigen Bauten und Anlagen fest (mässig störend). Weiter bestimmt Abs. 2 folgendes: «Diese [Nutzungen] haben sich in ihrer Gestaltung in die Grünflächen einzufügen». Erstens, es fehlt die Bestimmung, wie sich diese Nutzungen in die Grünflächen einzufügen haben. Zweitens, bestimmt Abs. 3, dass die für die einzelnen Nutzungen notwendigen Bauten und Anlagen sich sorgfältig in die Landschaft einzufügen haben. Es werden somit in den Absätzen 2 und 3 zwei Themen vermischt, die systematisch unbedingt in separaten Absätzen zu regeln sind, nämlich das planungsrechtliche Immissionsmass und die Bestimmung, wie sich Bauten und Anlagen in die Grünflächen bzw. in die Landschaft einzufügen haben (vgl. dazu auch die ähnlichen Bemerkungen in der Vorprüfung, S. 5). Art. 12 Abs. 2 und 3 kann daher nicht genehmigt werden.

#### **Art. 19, Ortsbild- und Umgebungsschutzzone**

Die Ortsbild- und Umgebungsschutzzone dient laut Planungsbericht (S. 83 und 84) unter anderem dem Schutz der Gebiete und Baugruppen, welche gemäss ISOS in ihrer Substanz zu erhalten sind (Erhaltungsziel A). Gestützt auf die Erläuterungen zum ISOS sind dabei alle (ortsbildrelevanten) Bauten, Anlagenteile und Freiräume (integral) zu erhalten. Abbrüche von Altbauten sind nur in Ausnahmefällen denkbar. Gemäss den Bestimmungen nach Art. 19 Abs. 2 und 3 BauR ist geplant, Abbrüche bzw. Ersatzbauten, soweit es sich nicht um geschützte Kulturobjekte handelt, generell zuzulassen. Diese Regelung steht offensichtlich im Widerspruch zum Erhaltungsziel A, wo angestrebt wird, ortsbildrelevante Bauten, Anlagenteile und Freiräume zu erhalten. An dieser Stelle ist anzumerken, dass in Gebieten mit Erhaltungsziel A nicht nur die erhaltenswerten Einzelobjekte als Zeitzeugen, sondern auch die ortsbildprägenden Bauten zu erhalten sind. In Abweichung zu den erhaltenswerten Einzelobjekten, ist bei ortsbildrelevanten Bauten nicht das Gebäudeinnere relevant. Ortsbildrelevante Bauten prägen hingegen aufgrund ihrer Lage, Stellung, Volumetrie und Erscheinung das Ortsbild. Diese Bauten sind daher nicht über Schutzpläne und Einzelschutzverfügungen zu schützen, sondern über den Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement). Im Hinblick auf den Ortsbildschutz ist es daher insbesondere in Gebieten und Baugruppen, welche von hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung und noch grösstenteils intakt sind, nicht zielführend bzw. mit dem ISOS-Erhaltungsziel A vereinbar, wenn nur geschützte Einzelobjekte nicht ersetzt werden dürfen. Ferner hat sich gezeigt, dass die allgemeinen Einpassungsbestimmungen, welche gemäss Art. 19 Abs. 2 zu beachten sind, ebenfalls

nicht mit den ISOS-Vorgaben vereinbar sind. So weichen diese doch nur unwesentlich von den allgemeinen Einpassungsbestimmungen gemäss Art. 44 BauR ab. Aus denkmalpflegerischer Sicht sind insbesondere in ISOS-Gebieten und -Baugruppen mit dem Erhaltungsziel A strengere allgemeine Einpassungsbestimmungen notwendig, um die Erhaltung respektive die qualitätsvolle Veränderung oder Ergänzung der jeweiligen kulturhistorisch bedeutsamen Bebauung sicherzustellen. Art. 19 Abs. 2 und 3 wird diesen Anforderungen nicht gerecht. Daher werden Art. 19 Abs. 2 und 3 BauR nicht genehmigt. Gleichzeitig wird die Stadt Arbon beauftragt, für die Ortsbild- und Umgebungszone Vorschriften zu erlassen, welche mit dem ISOS-Erhaltungsziel A vereinbar ist. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass vom Amt für Denkmalpflege im Jahr 2022 Musterbestimmungen ausgearbeitet wurden, welche mit den ISOS-Vorgaben vereinbar sind.

### **Art. 30, Parkierungsregelung**

Diesbezüglich ist anzumerken, dass der Stadtrat Arbon mit Beschluss vom 11. Januar 2021 dem Agglomerationsprogramm 4. Generation St. Gallen-Bodensee zugestimmt hat. Damit hat sich die Stadt Arbon u.a. bereit erklärt, «die gemeindespezifischen Massnahmen mit der geltenden Bau- und Zonenordnung in Übereinstimmung zu bringen oder diese Massnahmen im Rahmen einer künftigen Überarbeitung mitzuberücksichtigen». Mit Massnahme 7.3 hat sich die Agglomeration St. Gallen-Bodensee zum Ziel gesetzt, die Erstellpflicht von Parkplätzen in der Region zu reduzieren. Daher wird den Gemeinden in der Agglomeration empfohlen, in den Bau- bzw. Parkierungsreglementen minimale und maximale Reduktionsfaktoren (in %) für Pflichtparkplätze einzuführen, die sich an den ÖV-Güteklassen orientieren. Art. 30 des Baureglements sieht keine Reduktionsfaktoren vor. Daher wird die Stadt Arbon beauftragt, eine entsprechende Ergänzung von Art. 30 des Baureglements zu prüfen. Bei Art. 30 wird ein Hinweisvermerk angebracht.

### **Art. 37, Höhere Häuser / Art. 38, Hochhäuser, Anhang VIII sowie Konzept zur Anordnung von höheren Häusern und Hochhäusern**

Mit den Art. 37 und 38 des Baureglements hat die Stadt Arbon Bestimmungen für die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern eingeführt. Verbindliche Grundlage für den Bau von höheren Häusern und Hochhäusern bildet das Konzept zur Anordnung von höheren Häusern und Hochhäusern vom 18. September 2023. Laut dem Situationsplan «Konzept zur Anordnung höhere Häuser und Hochhäuser», 1:5'000, umfassen die verbindlichen Bestandteile dieses Konzepts die räumlichen Abgrenzungen, die Höhenbestimmungen sowie die Anforderungen gemäss Kapitel 5 des Berichts zum Konzept. In diesem Zusammenhang irritiert die Regelung in Art. 38 Abs. 3 BauR betreffend Hochhäuser. Darin wird geregelt, dass das erwähnte Konzept nicht für Hochhäuser, sondern einzig für höhere Häuser gilt. Bei dieser Formulierung handelt es sich offensichtlich um einen Fehler. Die Stadt Arbon wird angewiesen, Art. 38 Abs. 3 BauR redaktionell anzupassen und den Begriff

«höhere Häuser» in diesem Absatz durch «Hochhäuser» zu ersetzen. Beim Begriff «höhere Häuser» wird in Absatz 3 ein Hinweisvermerk angebracht.

Im Prüfbericht vom 22. August 2018 wurde die Stadt Arbon aufgefordert, sowohl für Hochhäuser als auch für höhere Häuser ein qualifiziertes Varianzverfahren (Wettbewerb oder Studienauftrag) festzuschreiben. Mit einer Ergänzung des Baureglements kommt die Stadt Arbon dieser Aufforderung teilweise nach. So werden im Baureglement qualifizierte Verfahren namentlich für Neuüberbauungen in der Kernzone K (Art. 8 Abs. 4 BauR) und Projektentwicklungen in Zonen mit Gestaltungsplanpflicht vorgeschrieben (Art. 21 Abs. 2 BauR). In Gebieten mit einer Gestaltungsplanpflicht greift diese Bestimmung aber nur, wenn ein besonderes öffentliches Interesse vorliegt. Aus Sicht der Stadt Arbon ist dies dann der Fall, wenn das Gebiet gemäss Kommunalem Richtplan «Siedlung und Landschaft» zu einem Bereich von öffentlichem Interesse gehört.

**Gebiet Nr. 4, Novaseta:** Gemäss dem Konzept vom 18. September 2023 ist vorgesehen, die Gebäude auf dem Areal «Novaseta» mittelfristig zu erneuern und unter Umständen aufzustocken. Im Osten und Süden des Anordnungsgebietes stehen bereits höhere Häuser oder werden in naher Zukunft auf der Grundlage genehmigter oder geplanter Gestaltungspläne realisiert. Somit sind aus kantonaler Sicht auch im Anordnungsgebiet 4 höhere Häuser möglich. Gleichzeitig ist aber darauf hinzuweisen, dass das Anordnungsgebiet 4 in der ISOS-Umgebungszone XI mit dem Erhaltungsziel b liegt. In diesem Gebiet sind diejenigen Eigenschaften zu erhalten, die für die angrenzenden Ortsteile wesentlich sind. Zu diesen Eigenschaften gehört unter anderem die Höhe der Bestandsbauten, welche sich mehrheitlich an der umliegenden Bebauung orientiert. Somit ist es nicht möglich, dass in der ersten Bautiefe südlich der St. Gallerstrasse höhere Häuser erstellt würden. Entsprechende Bauten würde die gegenüberliegende ISOS-Baugruppe 8.1 mit dem Erhaltungsziel A dominieren und die bislang grösstenteils homogene Höhenentwicklung durch einen deutlichen Höhenversatz beeinträchtigen. Die ISOS-Baugruppe 8.1 verfügt über mehrere bedeutende Einzelobjekte und ist mit einer Ortsbild- und Umgebungsschutzzone überlagert. Hingegen mit dem Ortsbild vertretbar wäre ein höheres Haus an der Hamelstrasse im östlichen Teil des Areals «Novaseta».

Gemäss den Erläuterungen auf der Seite 37 im Bericht zum Konzept soll die Entwicklung nicht entlang der St. Gallerstrasse stattfinden, sondern sich auf das Gebiet entlang der Hamelstrasse konzentrieren. Nicht nachvollziehbar ist, weshalb das Anordnungsgebiet trotzdem auch die Bebauung entlang der St. Gallerstrasse umfasst und sich nicht auf den Bereich des in der Visualisierung ersichtlichen höheren Hauses an der Hamelstrasse beschränkt (siehe Abbildung 27 im Bericht zum Konzept). Da höhere Häuser im Bereich der St. Gallerstrasse nicht mit dem ISOS vereinbar sind, wird das Anordnungsgebiet Nr. 4, Novaseta nicht genehmigt. Der Stadt Arbon

wird empfohlen, das Anordnungsgebiet im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten und erneut zur Genehmigung zu beantragen.

#### **Gebiet Nr. 7, Rebhaldenstrasse**

Das Anordnungsgebiet Nr. 7, Rebenstrasse, umfasst den östlichen Teil der Parzelle Nr. 1677. Gemäss dem Bericht zum Konzept (Kapitel 5.7) sollen die bestehenden Gewerbebauten auf der Parzelle Nr. 1677 durch eine dichte Neubebauung mit Mischnutzung ersetzt werden. Zu diesem Zweck sollen auf der genannten Parzelle höhere Häuser mit einer Gesamthöhe von bis zu 25 Metern ermöglicht werden. Die Parzelle liegt aber im ISOS-Gebiet 8 mit dem Erhaltungsziel B. Wie bereits im Kapitel «Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen» festgehalten, ist die bestehende Bebauungsstruktur auf Parzelle Nr. 1677 für das Ortsbild von grosser Bedeutung und daher zu erhalten. Daher wird die Stadt Arbon (vgl. Dispositiv) beauftragt, die Parzelle Nr. 1677 mit einer Ortsbild- und Umgebungsschutzzone (oder anderen all-gemeinverbindlichen Festlegungen) zu überlagern. Das Anordnungsgebiet Nr. 7 für höhere Häuser an der Rebhaldenstrasse steht in deutlichem Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS-Gebietes 8, welches im Rahmen der KOBE bestätigt wurde. Die Bestandsbauten sind ortsbildprägend und für das Verständnis der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich äusserst relevant (nebeneinander Wohn- und Gewerbebauten). Im Planungsbericht findet sich zudem keine rechtsgenügende Interessenabwägung nach Art. 3 RPV, welche unter Umständen die Grundlage für das Abweichen von den Erhaltungszielen des ISOS rechtfertigen würde. Daher wird das Anordnungsgebiet Nr. 7 nicht genehmigt.

Im Übrigen ist zu begrüßen, dass die betroffene Parzelle mit der Änderung Nr. 236 im Zonenplan neu mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert wird. Je nach Zielsetzung kann mit einem Gestaltungsplan eine ortsbildverträgliche Verdichtung unter Berücksichtigung der vorliegenden Bausubstanz und Siedlungsstruktur erreicht werden. Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplanes sowie bei allfälligen vorge-lagerten qualitätssichernden Verfahren sind die zu erhaltenden ortsbildprägenden Elemente und Merkmale zu identifizieren sowie der Ersatz und die Ergänzung von Bestandesbauten zu überprüfen.

**Gebiet Nr. 8, Saurer Hochhaus / Schützenwiese und Gebiet Nr. 11, Romanshornerstrasse:** Wie die generelle Prüfung zeigt, wird mit der revidierten Ortsplanung bei den geplanten Gebieten für höhere Häuser und Hochhäuser mehrheitlich ein Varianzverfahren vorgeschrieben. Von dieser Pflicht ausgenommen werden die Gebiete Nr. 8, Saurer Hochhaus / Schützenwiese und 11, Romanshornerstrasse. Aus kantonaler Sicht ist dies nicht nachvollziehbar. Deshalb fand am 14. Januar 2025 eine Besprechung zwischen der Stadt Arbon und Vertretern des Amtes für Raumentwicklung, dem Hochbauamt und dem Amt für Denkmalpflege statt. In der

Folge schlug die Stadt Arbon mit Schreiben vom 21. Januar 2025 vor, den Genehmigungsentscheid mit einem Planungsauftrag zu ergänzen. Mit diesem Auftrag verpflichtet sich die Stadt Arbon, für die Gebiete Nr. 8 und 11 eine Regelung zu erlassen, die ein qualifiziertes Verfahren (Wettbewerb oder Studienauftrag) für die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern vorschreibt. Aus kantonaler Sicht wird dieser Vorschlag begrüsst und der Genehmigungsentscheid mit einem Planungsauftrag ergänzt.

Schliesslich ist zum Gebiet Nr. 8 noch anzumerken, dass das Saurer-Hochhaus auf Parzelle Nr. 2700 ein im Kanton Thurgau einzigartiges Schutzobjekt ist. Dieses Wohnhochhaus wurde in Anlehnung an Entwürfe von Le Corbusier erstellt und ist daher ein bedeutender Zeitzeuge der Architekturgeschichte. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist es zwar denkbar, die Bestandesbaute mit einem zusätzlichen Hochhaus zu ergänzen. Ein entsprechendes Projekt hat jedoch sehr hohen Anforderungen bezüglich Einpassung und Gestaltung zu genügen. Gleichzeitig ist es aber nicht vorstellbar, dass in der direkten Umgebung des Hochhauses noch höhere Häuser errichtet werden. Solche höheren Häuser wären mit dem Umgebungsschutz des Hochhauses nicht vereinbar.

#### **Art. 45, Dachgestaltung**

Gemäss dieser Bestimmung sollen in der Ortsbild- und Umgebungszone gemäss Art. 45 Abs. 3 auf kaum einsehbaren Dachflächen vereinzelte Dachflächenfenster zugelassen werden. Diese dürfen bis zu einem Drittel der jeweiligen Dachflächen beanspruchen. Ferner sollen ausnahmsweise offene Dacheinschnitte zugelassen werden, wo wohnhygienische Ansprüche dies erfordern und der Dacheinschnitt kaum eingesehen werden kann.

Aus denkmalpflegerischer Sicht haben aber offene Dacheinschnitte und grosse Dachflächenfenster eine Beeinträchtigung der für das Ortsbild äusserst relevanten Dachlandschaft zur Folge. So handelt es sich dabei – insbesondere in Arbon - um keine ortsbildtypischen Bauelemente. Vielmehr wirken diese Elemente auf Dächern von ortsbildrelevanten Altbauten als Fremdkörper. Bereits im Prüfbericht (S. 42) vom 22. August 2018 wurde darauf hingewiesen, dass offene Dacheinschnitte und grosse Dachflächenfenster nicht mit dem Ortsbild von nationaler Bedeutung vereinbar sind. Ferner hat eine Auswertung des Amtes für Denkmalpflege ergeben, dass die Dachlandschaft von Arbon noch grösstenteils intakt ist und keine offenen Dacheinschnitte oder grosse Dachflächenfenster bestehen.

Da Art. 45 Abs. 2 und 3 nicht mit dem Ortsbild vereinbar sind, werden diese Bestimmungen nicht genehmigt. Die Stadt Arbon wird beauftragt, diese Bestimmungen im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.

## 6. Berücksichtigung Agglomerationsprogramm

Die Stadt Arbon ist eine beitragsberechtigte Gemeinde des Agglomerationsprogramms St. Gallen-Bodensee. Mit Beschluss vom 11. Januar 2021 hat der Stadtrat Arbon dem Agglomerationsprogramm 4. Generation St. Gallen-Bodensee zugestimmt und sich unter anderem damit verpflichtet, die gemeindespezifischen Massnahmen im Rahmen der künftigen Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung zu berücksichtigen. Der Planungsbericht geht nur summarisch auf die erfolgte bzw. auf die noch vorzunehmende Umsetzung der einzelnen Massnahmen aus den Agglomerationsprogrammen ein. Daher kann nur punktuell überprüft werden, ob die revidierte Ortsplanung mit Planungsauftrag 0.5 B des KRP vereinbar ist. Gestützt auf Planungsauftrag 0.5 B prüft der Kanton bei Planungen der Gemeinden, ob sie mit den Festsetzungen im Agglomerationsprogramm vereinbar sind (Planungsauftrag 0.5 B).

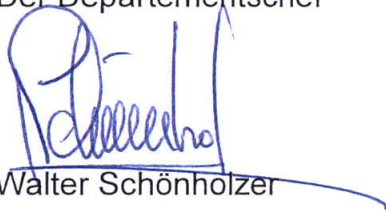
## 7. ÖREB-Kataster

In der Zonenplanänderungstabelle wird festgehalten, wie die kommunalen Nutzungszonen den kantonalen Zonentypen zugewiesen werden sollen. Die Zuweisung wurde von kantonalen Seite überprüft. Das DIV kommt zum Schluss, dass die meisten Zuweisungen nachvollziehbar sind. Unklarheiten bestehen aber hinsichtlich der Kernzone K2 bis K4. Die Fassaden- und Gesamthöhen in den Kernzonen lassen mindestens ein Geschoss mehr zu, als ihre Bezeichnung vermuten lässt. Zum Beispiel erlaubt die Kernzone K2 eine Fassadenhöhe von 11.00 m und eine Gesamthöhe von 15.50 m. Bei einer regulären Geschosshöhe von 3.2 m wären in der K2 somit mindestens drei Vollgeschosse möglich. Aus kantonalen Sicht entspricht damit die Kernzone K2 eher einer dreigeschossigen Zone. Die Stadt Arbon schlägt aber vor, die K2 einer Zentrumszone 2 zuzuweisen. Aus kantonalen Sicht ist diese Zuweisung nicht nachvollziehbar. Gleiches gilt für die Kernzonen K3 und K4. Daher wird die Stadt Arbon angewiesen, die Zuweisung zum kantonalen Zonenkatalog zu korrigieren. Für den ÖREB-Kataster sind folgende Anpassungen vorzunehmen: die Kernzone K2 ist der Zentrumszone 3, die Kernzone K3 der Zentrumszone 4 und die Kernzone K4 der Zentrumszone 5+ zuzuordnen. Die Stadt Arbon wird angewiesen, mit der Datenlieferung für den ÖREB-Kataster diese Zuweisungen entsprechend zu korrigieren. Schliesslich ist noch anzumerken, dass seit dem 1. August 2025 ein neuer Zonenkatalog vorliegt. Demnach müssen neu auch die Eignungsgebiete für höhere Häuser und Hochhäuser erfasst werden. Ferner sind neu die Naturschutz-zonen im Wald (NsW) nicht mehr unter den Schutzzonen (Code 3103), sondern unter überlagernden Naturschutz-zonen im Wald (Code 5204) aufzuführen.

8. **Schlussbemerkung**

Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Vorbehalte, Hinweise und Anregungen wurden nur teilweise berücksichtigt. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) somit nicht vollumfänglich. Dennoch wird die revidierte Ortsplanung mit den erwähnten Ausnahmen, Hinweisen und Aufträgen genehmigt. Das Gebiet «Riva» wird, soweit es um die Eignung zum Bau von höheren Häusern und Hochhäusern geht, nicht beurteilt und vom Genehmigungsverfahren ausgenommen. Diesbezüglich wird das Genehmigungsverfahren sistiert. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) nur teilweise. Sie wird daher auch nur teilweise genehmigt.

Departement für Inneres und Volkswirtschaft  
Der Departementschef

  
Walter Schönholzer



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:

29. SEP. 2025