

Frauenfeld, 4. November 2025

Entscheid Nr. 0100

BOA/PG Nr. 2025.07-004

Politische Gemeinde Bottighofen - Bereinigung Ortsplanungsrevision - Aufhebung diverser Sondernutzungspläne

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Bottighofen am 1. April 2025 beschlossene Anpassung des kommunalen Richtplans wird mit einem Hinweisvermerk genehmigt. In der Plan-karte wird beim Gebiet "Ängelberg" ein Hinweisvermerk angebracht.
2. Die von der Gemeindeversammlung Bottighofen am 20. Mai 2025 beschlossene Anpassung des kommunalen Baureglements wird genehmigt.
3. Die von den Stimmberechtigten der Gemeinde Bottighofen an der Urnenabstim-mung vom 28. September 2025 erlassene Zonenplanänderung wird mit folgenden Aufträgen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde Bottighofen wird beauftragt, **innert 14 Tagen** nach Inkraftsetzung des Zonenplans die Zonenplanänderungstabelle aufgrund der Falschzuweisung zum kantonalen Zonenkatalog (Seeuferschutzzone) anzupassen und dem Amt für Raumentwicklung zuzustellen.
 - b) Die Gemeinde Bottighofen wird angewiesen, das Gebiet "Ängelberg" bis zum **31. Dezember 2026** einer geeigneten Nutzungszone zuzuweisen.
4. Die vom Gemeinderat Bottighofen am 1. April 2025 beschlossene Aufhebung der nachfolgend aufgeführten Sondernutzungspläne wird genehmigt:
 - Gestaltungsplan "Schlössli Bottighofen" vom 1. April 1970
 - Gestaltungsplan "Bottighofen See" vom 11. August 2003
 - Gestaltungsrichtplan "Bottighofen See" vom 11. August 2003
 - Baulinienplan "Seeufer Ost" vom 4. Januar 1983



5. Mitteilung an:

- Politische Gemeinde Bottighofen, Schulstrasse 4, 8598 Bottighofen, unter Beilage der Dossiers zur Bereinigung der Ortsplanung sowie zur Aufhebung diverser Sondernutzungspläne, mit den notwendigen Genehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
- NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
- Tiefbauamt
- Amt für Umwelt
- Amt für Archäologie
- Amt für Denkmalpflege
- Departement für Bau und Umwelt, Generalsekretariat, Rechtsdienst
- Steuerverwaltung Thurgau, Schlossmühlestrasse 15, 8510 Frauenfeld
- Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zur Bereinigung der Ortsplanung sowie zur Aufhebung diverser Sondernutzungspläne, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 30. Juni 2025 ersucht die Politische Gemeinde Bottighofen um Genehmigung der im Titel erwähnten Bereinigung der Ortsplanungsrevision sowie der Aufhebung diverser Sondernutzungspläne. Auf Wunsch der Politischen Gemeinde Bottighofen und in Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung wurde die Vorlage somit vor der Urnenabstimmung vom 28. September 2025 zur Genehmigung eingereicht, damit die kantonsinterne Vernehmlassung zu den Genehmigungsunterlagen bereits gestartet werden konnte. Das dadurch beschleunigte Verfahren soll die fristgerechte Inkraftsetzung seitens Gemeinde gewährleisten. Aufgrund der ein- und nachgereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde nicht vorgeprüft.
2. Mit DBU-Entscheid Nr. 39 vom 26. Juni 2019 wurde die Ortsplanung der Gemeinde Bottighofen gesamthaft revidiert. Im Rahmen dieser Revision wurden mehrere Nichtgenehmigungen und damit verbundene Aufträge formuliert. Die zur Genehmigung eingereichte Bereinigung der Ortsplanungsrevision umfasst einen Grossteil dieser pendenten Anpassungen – und damit Änderungen am kommunalen Richtplan, Zonenplan sowie am Baureglement. Zeitgleich hat die Politische Gemeinde Bottighofen die Aufhebung von vier Sondernutzungsplänen zur Genehmigung vorgelegt. Diese stehen in Zusammenhang mit der Gewässerraumfestlegung am Bodensee. Ziel der Aufhebungen dieser Son-

dernutzungspläne ist es, unter anderem inhaltliche Widersprüche zu den Gewässerraumlinien zu beheben. Die Gewässerraumausscheidung am Bodensee erfolgt in einem separaten Verfahren (PG Nr. 2025.07-005), das inhaltlich und zeitlich mit dem vorliegenden Gesuch koordiniert wird.

3. Mit der zur Genehmigung eingereichten Anpassung des Zonenplans werden bis auf eine Ausnahme sämtliche von Nichtgenehmigungen betroffenen Flächen bereinigt. Im Sinne des Genehmigungsentscheids Nr. 39 vom 26. Juni 2019 hat die Gemeinde die Flächen, welche sich innerhalb des Hochwasserprofils des Bodensees befinden, dem Gewässer zugewiesen. Davon betroffen ist vorrangig die bestehende Hafenanlage. Für kleinere Teil- bzw. Restflächen, die sich ausserhalb des Hochwasserprofils befinden, wurden sachgerechte Zonenzuweisungen vorgenommen.

Gebiet Nüüsatz Süd

Da die Gemeinde Bottighofen über eine sehr tiefe Auslastung verfügt, kann sie keinen Bedarf für zusätzliche Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) geltend machen. Deshalb wurde die geplante Umzonung des Gebiets "Nüüsatz Süd" (Parzellen Nrn. 70, 71, 72, 73 und 579) in eine Wohn-, Misch-, Zentrumszone (WMZ) im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2019 nicht genehmigt. Mit der vorliegenden Anpassung wird das Gebiet der Arbeitszone Gewerbe zugewiesen. Der Zonenplanänderung kann zugestimmt werden.

Gebiet Ängelberg

Bei der ehemaligen Reservebauzone "Ängelberg" (Parzellen Nrn. 77 und 630) handelt es sich um ein Nichtbaugebiet, dessen Zonierung bzw. Nutzung bis zum heutigen Zeitpunkt nicht bestimmt wurde. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2019 wurde die angestrebte Einzonung in eine WMZ nicht genehmigt und die Gemeinde angewiesen, eine sachgerechte Zonenzuweisung vorzunehmen. Im Rahmen der vorliegenden Zonenplanbereinigung wurde das Gebiet nach wie vor keiner sachgerechten Nutzungszone zugewiesen. Im kommunalen Richtplan wurde das Gebiet als "übriges Gemeindegebiet ohne bestimmte Nutzung" dargestellt.

Mit Schreiben vom 29. Oktober 2024 hat der Gemeinderat die Sistierung der Zonenplanänderung im Gebiet "Ängelberg" beantragt. Grund für den Sistierungsantrag bilden die umfassenden und ressourcenintensiven Abklärungen möglicher Nutzungen im genannten Gebiet. Die Sistierung ermöglicht eine Bereinigung der Ortsplanungsrevision ohne weitere Verzögerungen – und damit die Planungssicherheit für die übrigen Gebiete. Die Begründung seitens Gemeinde ist nachvollziehbar, dennoch muss sie die flächendeckende Planung ihres Gemeindegebiets gewährleisten. Diese Pflicht ergibt sich aus Art. 14 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700), wonach die Nutzungspläne die zulässige Nutzung des Bodens zu ordnen haben (Abs. 1) und dabei vorab zwischen Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen unter-

scheiden (Abs. 2). In Fällen wie dem vorliegenden kann die Gemeinde für eine bestimmte Dauer eine Planungszone erlassen (Art. 27 RPG, § 32 PBG). Die dauerhafte Verweigerung einer Zonenzuweisung ist hingegen unzulässig. Für das Gebiet ist deshalb zwingend und **in absehbarer Zeit** eine geeignete Nutzungszuweisung vorzunehmen. Obschon im kommunalen Richtplan (Koordinationsblatt S8) im Gebiet "Ängelberg" längerfristig eine bauliche Entwicklung angestrebt wird, kann mit einer sachgerechten Zonenzuweisung nicht solange zugewartet werden. Die Gemeinde wird deshalb beauftragt, das Gebiet "Ängelberg" bis zum 31. Dezember 2026 einer sachgerechten Zone zuzuweisen.

4. Dem Gesuch um Genehmigung wurden unter anderem eine Zonenplanänderungstabelle sowie die Zuweisung der kommunalen Nutzungszonen zum kantonalen Zonenkatalog beigelegt. Die Angaben und Zuweisungen sind grösstenteils sachgerecht. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass seit Juli 2025 eine aktualisierte Fassung des kantonalen Zonenkatalogs vorliegt. Darin wird die Verwendung der bisherigen sowie einiger neuer Zonentypen erläutert. Andere Zonentypen laufen aus und sind folglich nicht länger zu verwenden. Davon betroffen ist auch die "Naturschutzzone für Gewässer" (Code 3202), die nicht länger als Grundnutungszone, sondern als überlagernde Zone (Code 5203) geführt wird. Die von der Gemeinde festgelegte "Seeuferschutzzone" ist somit von einer Falschzuweisung betroffen – und ist gemäss kantonalem Zonenkatalog der gleichnamigen, kantonalen "Seeuferschutzzone" (Code 3103) zuzuweisen. Die Gemeinde Bottighofen wird deshalb beauftragt, innert 14 Tagen nach Inkraftsetzung des Zonenplans die Zonenplanänderungstabelle anzupassen und dem Amt für Raumentwicklung zuzustellen.

Ferner unterstehen folgende Zonenplanänderungen der Mehrwertabgabepflicht:

- Nr. 4 Einzonung von 38 m² von der Zone Gewässer Gew in die Spezialbauzone Schlössli S-S (Parzelle Nr. 339)
- Nr. 7 Einzonung von 6 m² von der Zone Gewässer Gew in die Spezialbauzone Hafen S-H (Parzelle Nr. 858)
- Nr. 11 Einzonung von 4 m² von der Zone Gewässer Gew in die Spezialbauzone Hafen S-H (Parzelle Nr. 647)

Die Gemeindebehörde hat nach Inkraftsetzung der Zonenplanänderung der kantonalen Steuerverwaltung innert 14 Tagen den Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung mit dem Meldeformular Mehrwertabgabe (verfügbar auf der Homepage der kantonalen Steuerverwaltung) zu melden (§ 47 Abs. 1 PBV). Dabei sind die mehrwertabgabepflichtigen Einzonungen aufzuführen unter der Angabe der betroffenen Parzellennummern sowie der von der Einzonung betroffenen Fläche. Es ist möglich, dass bestimmte Ein- und Umzonungen letztlich keinen Mehrwert generieren. Die Bewertung des Verkehrswertes vor und nach der rechtskräftigen Zuweisung von

Boden zu einer Bauzone erfolgt jedoch erst durch die kantonale Steuerverwaltung.

5. Die zur Genehmigung eingereichten Änderungen des Baureglements (BauR) betreffen die Art. 4, 8, 10 und 30, wobei lediglich Art. 30 auf den Nichtgenehmigungsentscheid vom 26. Juni 2019 zurückzuführen ist. Die anderen Anpassungen umfassen die neu eingeführte Arbeitszone Gewerbe (AG), die Zonenkonformität der Badehäuser in der Spezialbauzone Hafen (S-H) sowie redaktionelle Bereinigungen. Die vorgenommenen Änderungen des BauR sind sachgerecht und werden genehmigt.
6. Die zur Genehmigung eingereichte Änderung des Richtplans umfasst sowohl die Plankarte als auch den Richtplantext. Ziel der Anpassung ist einerseits, die Pendenzen aus der Ortsplanungsrevision vom 26. Juni 2019 zu bereinigen und andererseits den zwischenzeitlich erarbeiteten "Masterplan Bottighofen" neu im kommunalen Richtplan zu verankern. Für den "Masterplan Bottighofen", ein behördenverbindliches Leitbild zur Gemeindeentwicklung, wurde dem Richtplan ein neues Koordinationsblatt (S0) hinzugefügt. Weitere Anpassungen betreffen die Koordinationsblätter S7, S8, S9, S10, S11 sowie S15, wobei das Koordinationsblatt S11 "Richtplangebiet Frauezägli – Schlüsselfäld" im Sinne des Genehmigungsentscheid Nr. 39 ersatzlos gestrichen wurde. Die vorgenommenen Anpassungen sind grösstenteils nachvollziehbar und sachgerecht.
Nicht nachvollziehbar ist hingegen die Darstellung des "Übrigen Baugebiets" (Gebiet "Ängelberg"; vgl. Ziffer 3). Im konsolidierten Richtplan (Massstab 1:5'000) wird ersichtlich, dass das Landwirtschaftsgebiet und das "Übrige Gemeindegebiet" einerseits dieselbe Farbe aufweisen, und andererseits in der Planlegende gleichgestellt sind. Diese Zuweisung ist nicht eindeutig und daher unzulässig. Die Gemeinde wird angewiesen, dem "Übrigen Gemeindegebiet" eine eigene und damit eindeutig vom Landwirtschaftsgebiet abgrenzbare Farbe zuzuweisen. Die Richtplankarte "Anpassung 2025" wird dementsprechend mit einem Hinweisvermerk versehen.
7. Die zur Genehmigung eingereichte Aufhebung diverser Sondernutzungspläne betrifft den Gestaltungsplan bzw. Gestaltungsrichtplan "Bottighofen See" vom 11. August 2003 (DBU Nr. 77), den Gestaltungsplan "Schlössli Bottighofen" vom 1. April 1970 (RRB Nr. 710) sowie den Baulinienplan "Seeufer Ost" vom 4. Januar 1983 (RRB Nr. 27). Auslöser der Überprüfung und – daraus resultierend – Aufhebung dieser vier Sondernutzungspläne sind ihre teilweise widersprüchlichen Festlegungen in Bezug auf die Gewässerraumfestlegung und das Hochwasserprofil des Bodensees. Gemäss Unterlagen besteht zudem kein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung der Sondernutzungspläne. Die Ausführungen hierzu im Planungsbericht (S. 16 ff.) sind nachvollziehbar. Die Aufhebung der genannten Sondernutzungspläne wird genehmigt.

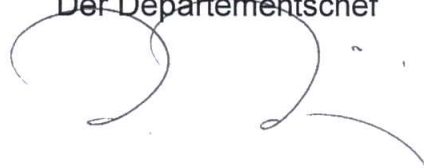
6/6

Die Bereiche der aufzuhebenden Gestaltungspläne "Bottighofen See" sowie "Schlössli Bottighofen" sind im rechtskräftigen Zonenplan weiterhin mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Somit braucht es inskünftig wieder einen Gestaltungsplan, um in diesen Gebieten die Baureife herbeizuführen. Weiter ist an dieser Stelle auf § 72 Abs. 2 PBG hinzuweisen: Für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungs- und Erschliessungsordnung, die Umwelt oder das Orts- und Landschaftsbild, gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan. Auch ohne überlagerte Gestaltungsplanpflicht gilt es diese gesetzliche Vorgabe bei der weiteren Planung und im Rahmen von Baubewilligungsverfahren zu beachten.

Ferner wird der Politischen Gemeinde Bottighofen empfohlen, auch ihre restlichen Sondernutzungspläne zeitnah einer Überprüfung zu unterziehen. Gemäss den Übergangsbestimmungen von § 122 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) müssen die Thurgauer Gemeinden ihre Sondernutzungspläne innert 15 Jahren, also bis Ende 2027, an die Bestimmungen des PBG vom 1. Januar 2013 sowie an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anpassen.

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



Rechtsmittel:

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

Expediert:

05. NOV. 2025