

Frauenfeld, 10. November 2025

Entscheid Nr. 0101

BOA/PG Nr. 2025.06-012

Politische Gemeinde Gottlieben

- Teilzonenplanänderung Energiezone

- Anpassung kommunales Baureglement (Art. 4 und Art. 8A)

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Gottlieben am 10. Juni 2025 beschlossene Teilzonenplanänderung Energiezone wird genehmigt.
2. Die von der Gemeindeversammlung Gottlieben am 10. Juni 2025 beschlossene Anpassung des kommunalen Baureglements (Art. 4 und Art. 8A) wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Gottlieben, Kirchstrasse 11, 8274 Gottlieben, unter Beilage der Dossiers zur Teilzonenplanänderung Energiezone, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Energie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Jagd- und Fischereiverwaltung
 - Departement für Bau und Umwelt, Generalsekretariat, Rechtsdienst
 - Steuerverwaltung Thurgau, Schlossmühlestrasse 15, 8510 Frauenfeld
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zur Teilzonenplanänderung Energiezone mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 13. Juni 2025 ersucht die Politische Gemeinde Gottlieben um Genehmigung der im Titel erwähnten Teilzonenplanänderung Energiezone sowie der entsprechenden Anpassung des kommunalen Baureglements (BauR). Aufgrund der eingereichten 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 vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 7. Februar 2025 vorgeprüft.
2. Die zur Genehmigung eingereichte Teilzonenplanänderung Energiezone (nachfolgend: Zonenplanänderung) bezweckt die Schaffung einer neuen kommunalen Nutzungszone "Spezialbauzone Energienutzung". Auslöser der Zonenplanänderung ist der von der Gemeinde geplante Wärmeverbund, der Gottlieben künftig mit erneuerbarer Energie versorgen soll. Als Energiequelle ist die Wärme aus dem Seerhein vorgesehen. Da eine Energiezentrale zur thermischen Seewassernutzung eine gewisse Nähe zum Gewässer aufweisen muss, sind dem Planungsbericht sowie dem Bericht zur Standortgebundenheit eine ausführliche Standortabklärung samt Interessenabwägung zu entnehmen. Gemäss Machbarkeitsstudie und Vorbesprechungen zwischen der Politischen Gemeinde Gottlieben, dem Kanton sowie dem zuständigen Planungsbüro hat sich für den Bau der Energiezentrale eine Teilfläche auf der Parzelle Nr. 4 als Bestvariante herausgestellt. Für eine zonenkonforme Energiezentrale an besagtem Standort wird eine 171 m² grosse Fläche aus der Zone für öffentliche Anlagen (Oe) in eine Spezialbauzone Energienutzung (SpE) mit überlagerter Gestaltungsplanpflicht umgezont. Da die Politische Gemeinde Gottlieben bisher noch über keine SpE verfügt, werden im Rahmen der Zonenplanänderung auch Art. 4 und Art. 8A im BauR angepasst.
3. Um die Einpassung ins Ortsbild möglichst optimal sicherzustellen, ist die neue Energiezentrale als Anbau an die bestehende Bootshalle vorgesehen. Somit grenzt die neue Spezialbauzone auf Parzelle Nr. 4 direkt an die Bootshalle auf Parzelle Nr. 5 an. Zudem wurde die SpE auf das Bauprojekt angepasst, indem eine Abschrägung im Süden der Technikzentrale vorgenommen wurde. Dadurch ist die bestehende Fusswegverbindung gesichert. Ferner ist die SpE deckungsgleich mit dem "Baubereich E", der im Gestaltungsplan "Rietblick" für die Energiezentrale vorgesehen ist. Die Änderung des Gestaltungsplans "Rietblick" (PG Nr. 2025.06-012) ist inhaltlich und zeitlich auf die vorliegende Zonenplanänderung abgestimmt.
4. Die Zonenplanänderung mit einer Fläche von 171 m² von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur Spezialbauzone Energienutzung (Parzelle Nr. 4) untersteht gemäss § 63 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) der Mehr-

3/3

wertabgabepflicht. Die Gemeindebehörde hat nach Inkraftsetzung der Zonenplanänderung der kantonalen Steuerverwaltung innert 14 Tagen den Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisungen mit dem "Meldeformular Mehrwertabgabe" (verfügbar auf der Homepage der kantonalen Steuerverwaltung) zu melden (§ 47 Abs. 1 PBV). Es ist dabei die mehrwertabgabepflichtige Umzonung aufzuführen unter der Angabe der betroffenen Parzellennummer sowie der von der Umzonung betroffenen Fläche. Es ist möglich, dass die Umzonung letztlich keinen Mehrwert generiert. Die Bewertung des Verkehrswertes vor und nach der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone erfolgt jedoch erst durch die kantonale Steuerverwaltung.

Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. 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:

12. NOV. 2025