

Protokoll vom **19. Dez. 1995**Nr. **1336****Zonenplan, Baureglementsänderung und Arealüberbauungsplan Löchli / PG  
Bottighofen / Genehmigung**

Mit Schreiben vom 3. Nov. 1995 ersucht der Gemeinderat Bottighofen um Genehmigung der oben erwähnten Vorlagen. Den Akten ist zu entnehmen, dass das Planauflege- und Beschlussverfahren entsprechend den formellen Anforderungen des kantonalen Baugesetzes durchgeführt wurde. Die Zustimmung des Grundeigentümers zum Arealüberbauungsplan liegt vor. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse hängig.

Wie der Gemeinderat in seinem Begleitschreiben zum Arealüberbauungsplan vermerkt, bestehen auf dem Areal Löchli seit Jahren Bauabsichten eines Gartenbaubetriebes, die immer noch Gegenstand eines Rechtsmittelverfahrens sind. Dazu hat der Regierungsrat nicht Stellung zu nehmen. Für das Verständnis der Genehmigungsvorlagen sei lediglich als Kernpunkt der Problematik festgehalten, dass in der bisher rechtskräftigen Landwirtschaftszone die baulichen Möglichkeiten für die Erstellung eines gartenbaulichen Betriebszentrums beschränkt waren. Nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung können bekanntlich nur diejenigen Bauten eines Gartenbaubetriebes als zonenkonform eingestuft werden, welche der Bewirtschaftung des betriebseigenen, gewachsenen Bodens dienen (Erfordernis der Bodenabhängigkeit). Andererseits liegt das Gebiet Löchli als Teil des Grünstreifens entlang des Stichbaches inmitten von Bauzonen. Damit entspricht die inselartige Landwirtschaftszone ohnehin nicht der bundesrechtlichen Idealvorstellung, die von „grösseren zusammenhängenden Flächen“ (Art. 16 Abs. 2 RPG) für die landwirtschaftliche Nutzung ausgeht. Mit der Zuweisung des Gebietes zu einer speziellen, sondernutzungsplanpflichtigen Zone für gewerblichen Gartenbau kann nun sowohl den Bedürfnissen des Gartenbaubetriebes als auch den öffentlichen Interessen an einer zurückhaltenden Überbauung dieses auf drei Seiten von Wald umgebenen Geländes Rechnung getragen werden. Systematisch korrekt sind die zugehörigen, zweckmässig formulierten Zonenvorschriften (§ 14 Abs. 8 BauR) unter die Zonen des Baugebietes eingereiht worden. Gemäss den Anforderungen des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) wurde an der Grenze zwischen Wald und Gartenbauzone eine Waldfeststellung durchgeführt. Die inzwischen in Rechtskraft erwachsenen Waldbegrenzungslinie (Detailplan Nr. 1) ist vorschriftsgemäss in der Zonenplanänderung eingetragen worden. Mit dieser Abgrenzung ist der dynamische Waldbegriff gegenüber der Zone für gewerblichen Gartenbau aufgehoben. Künftig in diese Zone einwachsende oder neu gepflanzte Bestockungen gelten nicht mehr als Wald im Rechtssinn und können jederzeit ohne Rodungsbewilligung wieder entfernt werden. Das Siedlungs- und Baugebiet wird durch die Zonenplanänderung um etwa

0.7 ha vergrößert. Der im Bericht zum Arealüberbauungsplan (Kap. A.7) vertretenen Auffassung, angesichts des kommunal und regional (nahtlos angrenzendes Kreuzlinger Siedlungsgebiet) vorhandenen Siedlungsgebietes sei dieser Zuwachs unbedeutend, kann sich der Regierungsrat anschliessen. Diese Auffassung wird gestützt durch die Tatsache, dass ein überwiegender Teil der Zonenfläche unüberbaut bleibt und dass im Entwurf zum revidierten Kantonalen Richtplan Kreuzlingen als kantonales Zentrum und Bottighofen als „zentraler Ort in einem Entwicklungsraum“ eingestuft sind. Die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebes entspricht diesen Vorgaben. Nicht zu übersehen ist andererseits, dass die rechtskräftige Ortsplanung zu Beginn der achtziger Jahre ausgearbeitet und erlassen wurde. Die Verhältnisse dürften in dieser zentrumsnahen Gemeinde in der Zwischenzeit bereits erheblich geändert haben. Die Gemeinde wird deshalb eingeladen, die Frage einer generellen Ortsplanungsrevision zu prüfen.

Der Arealüberbauungsplan verfeinert die zonenrechtliche Grundordnung angemessen, ohne den Handlungsspielraum für nachgeordnete Bauprojekte zu sehr einzuschränken. Schwerpunkte sind neben der Erschliessung die kompakte Anordnung der Baubereiche, ökologische Ausgleichs- und Grünflächen in den Randbereichen, sowie die Verankerung eines öffentlichen Wegrechtes.

Der Genehmigung der Vorlagen steht in formeller und materieller Hinsicht nichts im Wege.

**Auf Antrag des Departementes für Bau und Umwelt  
beschliesst der Regierungsrat:**

1. Die von der Gemeindeversammlung Bottighofen am 31. Okt. 1995 beschlossene Zonenplanänderung Löchli („Ergänzung zum Zonenplan Löchli“) und die Änderung des Baureglementes (§ 14 Abs. 8) werden genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat Bottighofen am 16. Juni 1995 beschlossene Arealüberbauungsplan Löchli wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Mitteilung an:
  - Gemeinderat Bottighofen, 8598 Bottighofen, unter Beilage einer Zonenplanänderung mit Baureglementsänderung, zweier Arealüberbauungspläne, sowie eines Waldfeststellungsplanes (Detailplan Nr. 1), je mit den erforderlichen Genehmigungsvermerken
  - Departement für Bau und Umwelt
  - Meliorationsamt
  - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
  - Kantonsforstamt unter Beilage von drei Waldfeststellungsplänen (Det.plan Nr. 1)
  - Amt für Raumplanung (3) unter Beilage von zwei Zonenplanänderungen mit Baureglementsänderung und eines Arealüberbauungsplanes, alle mit Genehmigungsvermerken analog Gemeindeexemplar, sowie der übrigen Akten



Für richtige Ausfertigung  
Der Staatsschreiber