



Projekt Nr. 044.3.011

08. April 2024

Teilzonenplan Seeufer

Ergänzung zur Zonenplanrevision (Genehmigung: 05.08.2021)

Planungsbericht

Mitwirkung

Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41 (0)71 227 62 62

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
2	Auftrag	5
3	Hochwasserprofil Bodensee	5
3.1	Rechtliche Grundlagen.....	5
3.2	Konzessionen.....	5
3.2.1	Hafenanlage Horn West.....	5
3.2.2	Zentral- und Osthafen.....	6
3.3	Vorgehen / Abwägungen.....	6
3.4	Antrag.....	9
4	Teilzonenplan	9
4.1	Darstellungsaspekte.....	9
4.1.1	Rechtskräftiger Zonenplan.....	9
4.1.2	Zonenplanänderung.....	9
4.1.3	Künftiger Zonenplan	10
4.2	Flächenveränderungen	10
4.3	Auswirkungen für Grundeigentümer.....	12
4.3.1	Generell	12
4.3.2	Parzellen mit Nutzungsziffer (BMZ)	12
5	Fazit	14
6	Information und Mitwirkung	14
7	Vorprüfung	14
8	Rechtsverfahren	16
	Anhang	16

1 Ausgangslage

Am 10.08.2021 ging bei der Gemeinde der Entscheid des Departements für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau vom 05.08.2021 (Entscheid Nr. 54) zur Ortsplanungsrevision ein. Diesem Entscheid kann entnommen werden, dass der Richtplan der Gemeinde Horn sowie das Baureglement ohne Korrekturen und Vorbehalte genehmigt wurden. Der an der Gemeindeversammlung vom 24.01.2021 erlassene Zonenplan wurde hingegen mit den folgenden Ausnahmen und Aufträgen genehmigt:

- Die Bau- und Landwirtschaftszonen (Grundnutzungszonen) aller Seeanstossenden Parzellen, soweit sie innerhalb des Hochwasserprofils bzw. Oberflächengewässer (Bodensee) gemäss § 2 des Wassernutzungsgesetzes (WNG, RB 721.8) liegen, werden nicht genehmigt.
- Die Gemeinde Horn ist angewiesen, den Zonenplan anzupassen: Entlang der Uferlinie des Bodensees sind die nicht genehmigten Nutzungszonen (Grundnutzungszonen), welche ins Hochwasserprofil ragen, innert 6 Monaten in Absprache mit dem Amt für Umwelt zu bereinigen. Die Abgrenzungen der Nutzungszonen sind dabei mit der Uferlinie / dem Hochwasserprofil in Übereinstimmung zu bringen.

Gemäss den Erwägungen zu diesem Entscheid orientierte sich der Kanton im Genehmigungsprozess daran, dass diejenigen Teile von Nutzungszonen im Zonenplan, welche innerhalb des Hochwasserprofils des Bodensees und somit im Oberflächengewässer liegen, der kommunalen Planungshoheit entzogen seien. Der Gemeinderat hat deshalb anlässlich seiner Sitzung vom 17.08.2021 beschlossen, Beschwerde gegen die im Entscheid Nr. 54 aufgeführten Nichtgenehmigungen und Aufträge beim Verwaltungsgericht Thurgau einzureichen.

Mit Datum vom 02.03.2022, expediert am 17.03.2022, hat das Verwaltungsgericht Thurgau die Beschwerde der Gemeinde Horn gegen diesen DBU-Entscheid abgewiesen.¹ Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 05. April 2022 vom Entscheid des Verwaltungsgerichts Thurgau Kenntnis genommen. Er hat beschlossen, den Entscheid des Verwaltungsgerichts zu akzeptieren und somit auf eine Beschwerde beim Bundesgericht zu verzichten.

Gemäss Einschätzung von Rechtsanwalt Dr. Hans Munz als juristischer Berater der Gemeinde ist für die obgenannte vom DBU zwingend geforderte Bereinigung des Zonenplans - in Übereinstimmung mit dem Hochwasserprofil des Bodensees - das von RPG und PBG vorgegebene Rechtsverfahren durchzuführen. Somit ist nach der Mitwirkung der Bevölkerung und der öffentlichen Auflage auch eine Gemeindeabstimmung gestützt auf § 4 Abs. 1 PBG unumgänglich.

¹ Entscheid Verwaltungsgericht vom 2. März 2022 betreffend Revision Ortsplanung: Nichtgenehmigung Zonenplan betreffend die Liegenschaften Nrn. 40, 118, 119, 125-127, 133-137, 148, 286, 492, 553, 556, 568 und 627-629, Grundbuch Horn

2 Auftrag

Entlang des Bodenseeufer sind die im DBU Entscheid Nr. 54 vom 05.08.2021 nicht genehmigten Nutzungszonen (Grundnutzungszonen), welche ins Hochwasserprofil ragen, in Absprache mit dem Amt für Umwelt zu bereinigen.

Dabei ist zu prüfen, in welchen Bereichen eine Anpassung des Hochwasserprofils aus öffentlicher bzw. kommunaler Sicht zweckmässig ist. Bei diesen Überlegungen sind die Konzessionen bestehender Bootsstationierungsanlagen, insbesondere die drei öffentlichen Häfen, zu berücksichtigen. Anschliessend sind die Abgrenzungen der Nutzungszonen mit dem bereinigten Hochwasserprofil in Übereinstimmung zu bringen.

3 Hochwasserprofil Bodensee

3.1 Rechtliche Grundlagen

Bei stehenden Oberflächengewässern wie dem Bodensee gilt die Uferlinie als Begrenzungslinie. Für deren Bestimmung wird zumeist der regelmässig wiederkehrende höchste Wasserstand herangezogen. Im Kanton Thurgau wird anstelle des Begriffs Uferlinie der Begriff Hochwasserprofil verwendet. Gemäss § 36 Abs. 1 des Gesetzes über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (WBSNG, RB 721.1) ist das Hochwasserprofil jener Profilquerschnitt eines Gewässers, der bei Hochwasser durchströmt wird. Es wird entsprechend dem Schutzziel der Nutzungen im massgebenden Gewässerabschnitt festgelegt. Definitionsgemäss liegt das Hochwasserprofil am Bodensee auf 397.10 m.ü.M. (vgl. § 20 der Verordnung zum WBSNG). Bei der Festlegung des Hochwasserprofils durch den Kanton wurde ein alle 4 bis 5 Jahre vorkommendes Hochwasser berücksichtigt.

3.2 Konzessionen

Entlang des Bodenseeufer bestehenden mehrere konzessionierte Bootsstationierungsanlagen. Die Konzessionen der drei bestehenden Hafenanlagen sind von Bedeutung bei der Frage der räumlichen Zurechnung von Anlageteilen zum See (Gewässer) oder zum Land (Nutzungszone).

3.2.1 Hafenanlage Horn West

Mit RRB Nr. 152 vom 08.02.1994 wurde eine Konzession für den Bau der "Hafenanlage Horn West" für 120 Segelboote mit Jollen-, Surfer- und Parkplätzen sowie technischer Infrastruktur erteilt (Dauer: 50 Jahre). "Die Hafenanlage selbst, insbesondere was die Mole anbetrifft, liegt im Seegewässer und damit ausserhalb einer Nutzungszone. Demzufolge ist eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG erforderlich" (5.2, S.13).

3.2.2 Zentral- und Osthafen

Mit RRB Nr. 2061 vom 02.09.1969 wurden die generellen Studien für den Bau eines Schutz- und Bootshafens mit Seeufergestaltung in der Gemeinde Horn genehmigt. Dabei wurde festgehalten, dass die Gemeinde für die Verwirklichung des Projektes öffentliches Seegebiet (Reichsboden) benötige, das durch den Kanton gratis abgetreten werde (mit Bedingungen). "Sämtliche Bauten und Anlagen sowie die Aufschüttung müssen im massgeblichen, mittleren Hochwasserprofil gebaut und ausgeführt werden."

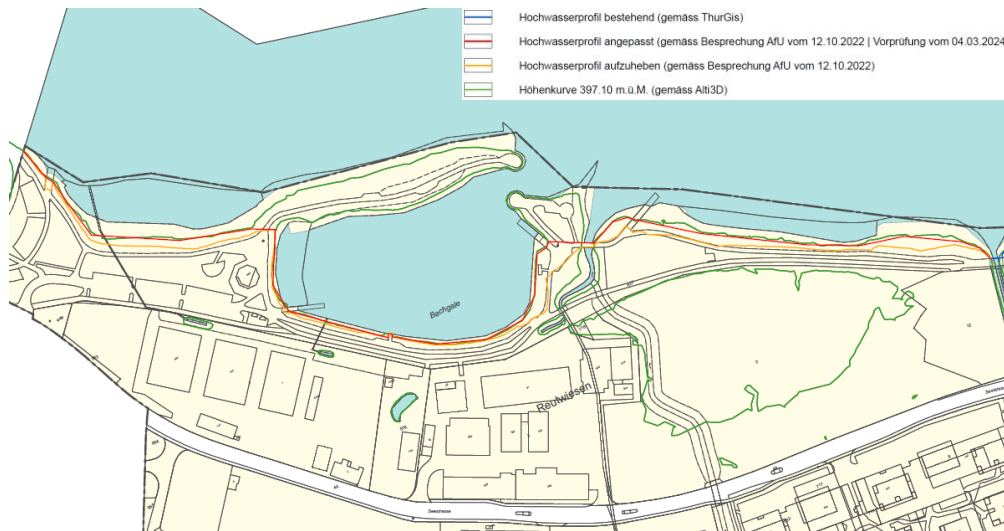
Die Konzession für die Ergänzungsarbeiten des Zentralhafens (Parz. 628) und des Osthafens (Parz. 629) wurde mit RRB Nr. 918 vom 10.09.1996 erteilt: Verlängerung von Bühnen, Schlipf, Pfahlwand; 5 neue Wellenbrecher, neue Ufermauer. Beide Konzessionen gelten für die Dauer von 50 Jahren ab 10.09.1991 bis 09.09.2041.

In diesem Zusammenhang ist ergänzend die Konzession für die Erstellung der Seeuferanlage mit Aufschüttung, Fuss- und Radweg sowie Begrünung und Bepflanzung zwischen dem «Alten Hafen» und der Gemeindegrenze Steinach zu erwähnen, die mit RRB Nr. 1128 vom 10.09.1991 für die Dauer von 50 Jahren erteilt worden ist.

3.3 Vorgehen / Abwägungen

Auf Basis von § 36 Abs. 2 WBSNG kann das Hochwasserprofil auf Gesuch eines Betroffenen oder der Gemeinde angepasst werden. Dieser Aspekt wurde an zwei Sitzungen am 19.05. und am 12.10.2022 durch Vertreter des kantonalen Amtes für Umwelt (Matthias Müller, Roman Schawalder), der Gemeinde (Nico Stürzinger), der Wälli Ingenieure AG (Max Bosshard) und der ERR Raumplaner AG (Jon Gaudenz) ergänzend zu grundsätzlichen Fragen der Zonenplanbereinigung diskutiert. Dabei wurden der Verlauf des bestehenden rechtsverbindlichen Hochwasserprofils (vgl. § 20 WBSNV) mit demjenigen der effektiven Höhenkurve 397.10 m.ü.M. gemäss dem aktuellen digitalen Höhenmodell (Alti3D) verglichen und die Abweichungen der beiden Linien diskutiert. Das Resultat dieser Besprechungen ist im beiliegenden Informationsplan "Hochwasserprofil" im Massstab 1:2'500 dargestellt.

Im nordwestlichen Bereich des Seeufers ist es für die Gemeinde wichtig, dass der bestehende Seeuferweg durchgehend ausserhalb des Hochwasserprofils liegt, um weiterhin ihre Zuständigkeit für den Wegunterhalt, die Gestaltung etc. auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 627 rechtlich sicherzustellen. Wie aus nachfolgendem Planausschnitt hervorgeht, wurde eine teilweise Anpassung des bestehenden Hochwasserprofils an die Höhenkurve 397.10 m.ü.M. (grüne Linie) – abseits der in den See ragenden Hafentmolen – von den Kantonsvertretern als angemessen beurteilt und gutgeheissen (vgl. rote Linie).



**Planausschnitt
"Hochwasserprofil",
Bereich Hafen West**

ERR Raumplaner AG

Im Bereich des Zentral- und Osthafens soll im Sinn der bestehenden Konzessionen an zwei Stellen eine geringfügige Verschiebung des Hochwasserprofils zugunsten der Seefläche erfolgen (rote Linien). Damit liegen alle für die Öffentlichkeit nicht zugänglichen Anlagenteile der Molen innerhalb des Hochwasserprofils.



**Planausschnitt
"Hochwasserprofil",
Bereich Zentral-/ Ost-
hafen**

ERR Raumplaner AG

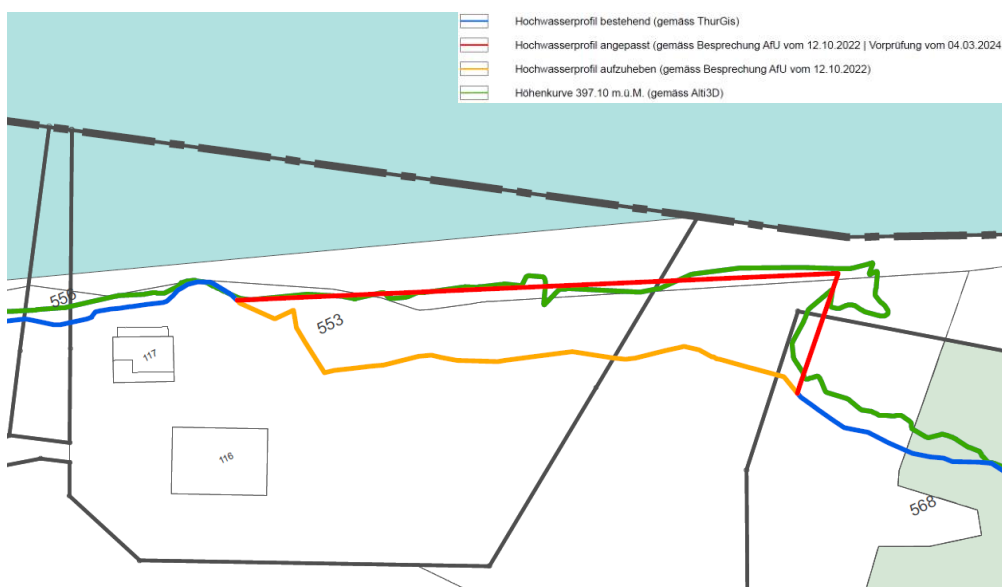
Im Gebiet Seeriet hat der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 138 die Erneuerung seiner Konzession für die Nutzung eines kleinen Hafens mit zwei Bootsplätzen beantragt. In diesem Sinn wird der bestehende Unterstand Assek. Nr. 323 neu der Gewässerfläche zugewiesen und das Hochwasserprofil entsprechend angepasst.



Planausschnitt
"Hochwasserprofil",
Parz. 137/138
(Seeriet West)

ERR Raumplaner AG

Auf den Parzellen 148, 553 und 568 besteht eine deutliche räumliche Diskrepanz zwischen dem bestehenden Hochwasserprofil (gelb bzw. blau) und der Höhenkurve 397.10 m.ü.M. (grün) von rund 15 m. Somit wird aus heutiger Sicht eine Anpassung des Hochwasserprofils (rot) in Übereinstimmung mit der Höhenkurve 397.10 m.ü.M. als zweckmässig erachtet.



Planausschnitt
"Hochwasserprofil",
Bereich Seeriet (Ost)

ERR Raumplaner AG

3.4 Antrag

Auf Basis der Ausführungen in Kap. 3.3 und gemäss beiliegendem Informationsplan "Hochwasserprofil Bodensee" 1:2'500 ersucht die Gemeinde Horn den Kanton Thurgau um Anpassungen des bestehenden Hochwasserprofils.

4 Teilzonenplan

4.1 Darstellungsaspekte

Die vom Kanton geforderte Anpassung des Zonenplans unter Berücksichtigung des überprüften und teilweise bereinigten Hochwasserprofils erfolgt mittels Teilzonenplan. Um eine gute Lesbarkeit und angemessene Darstellungsgenauigkeit zu gewährleisten, wurde der Teilzonenplan in Form von drei Einzelplänen im Massstab 1:1'000 erarbeitet:

- TZP Seeufer Nordwest
- TZP Seeufer Mitte
- TZP Seeufer Südost

Diese Dokumente umfassen jeweils drei Plandarstellungen (gemeinsame Legende) mit demselben räumlichen Ausschnitt:




4.1.1 Rechtskräftiger Zonenplan

Diejenigen Flächen, welche im Rahmen der Zonenplanrevision gemäss Entscheid DBU Nr. 54 (05.08.2021) nicht genehmigt worden sind, werden in der Farbe der bisherigen Grundnutzung und zusätzlich mit rot punktierter Überlagerung dargestellt (vgl. Planlegende: Informationsinhalt "Grundnutzung nicht genehmigt").

4.1.2 Zonenplanänderung

Die einzelnen geänderten Flächen, welche die Bauzone betreffen, sind jeweils mit einer Nummer (1-17) gekennzeichnet, die mit der beiliegenden Zonenplanänderungstabelle (vgl. Anhang) korrespondiert.

Die unter Berücksichtigung des (bereinigten) Hochwasserprofils neu ausgeschiedenen Zonenflächen (Nrn. 3, 6, 9, 15) werden in der Legende unter dem allgemeinverbindlichen Inhalt aufgeführt. Die gesamthaft weitaus grösseren, neu dem Bodensee zugewiesenen Flächen werden im Sinn von "Gewässer" als Informationsinhalt bezeichnet. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass es sich beim Gewässer nicht um eine Zone nach Raumplanungsgesetz (RPG) handelt. Zusätzlich werden diese neuen Gewässerflächen unter dem allgemeinverbindlichen Inhalt in überlagernder Darstellung punktiert mit "....., aufzuheben" wie folgt gekennzeichnet:

	Bauzone, aufzuheben
	Landwirtschaftszone, aufzuheben
	Landschaftsschutzzone, aufzuheben

Bei den bisherigen Bauzonen handelt es sich um die Flächen Nrn. 1, 5, 7a, 7b, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16 und 17. Im Uferbereich des offenen Gebiets Seeriet sind Flächen der Landwirtschaftszone und der Landschaftsschutzzone betroffen (vgl. TZP Seeufer Südost).

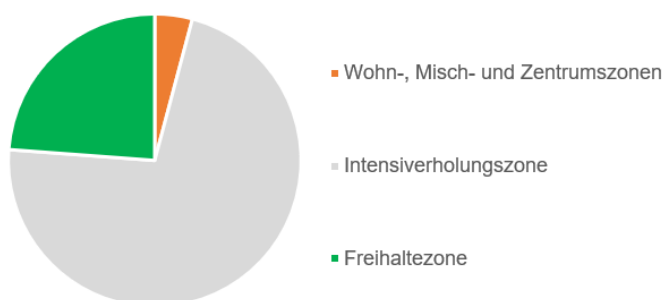
Im Plan Seeufer Nordwest werden zusätzlich mehrere im bisherigen Zonenplan (vor Ortsplanungsrevision) als Intensiverholungszone bezeichnete Teilflächen (Nr. 2) grau dargestellt (plus Kleinstfläche Nr. 4, Freihaltezone in grün), welche – unter Berücksichtigung des bisher gültigen Hochwasserprofils – im Entscheid DBU Nr. 54 nicht genehmigt wurden. Im Zusammenhang mit der in diesen Bereichen beabsichtigten Bereinigung des Hochwasserprofils zugunsten der Landfläche gemäss Plan "Hochwasserprofil" (1:2'500) bedürfen diese Zonenflächen ebenfalls noch einer Genehmigung durch das DBU.

4.1.3 Künftiger Zonenplan

Dargestellt wird der neue, künftige Zonenplan, unter Berücksichtigung der vorgenannten Anpassungen der Zonierung entlang des Seeufers.

4.2 Flächenveränderungen

Gesamthaft ergibt sich durch die vorliegende Anpassung des Zonenplans eine Verringerung der als "Land" geltenden Flächen (Bauzone, Landwirtschaftszone, Schutzzone) und damit des kommunalen Hoheitsgebiets von ca. 2.4 ha zugunsten der Gewässerfläche des Bodensees. Die Verringerung der Bauzonenfläche beträgt ca. 2.1 ha, diejenige der Nichtbauzone (Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone) knapp 0.3 ha. Die Verringerung der Bauzone setzt sich wie folgt zusammen (vgl. nachfolgendes Diagramm bzw. Zonenplanänderungstabelle): Der überwiegende Teil betrifft Spezialbauzonen (96%), namentlich die Intensiverholungs- und die Freihaltezone. Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) werden gesamthaft um ca. 900 m² verkleinert, was einem Anteil von ca. 4% entspricht.



Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht der vom Teilzonenplan Seeufer (Zonenplan-Anpassung) betroffenen 24 Parzellen. Für jede Parzelle ist ersichtlich, um welche Grundnutzung – und allenfalls überlagernde Nutzung – gemäss Zonenplan sowie welche Nummer gemäss Zonenplanänderungstabelle (bisherige Bauzonen) es sich handelt. Mit Ausnahme von Parz. 282 bewirkt der Teilzonenplan bei allen Parzellen eine Verkleinerung der bisher im Zonenplan bezeichneten (Land-)Fläche zugunsten der Gewässerfläche des Bodensees.

Parzelle	Grundeigentum		Zone(n)		Nr. (Zonenplan- änderungs- Tabelle)
	öffentlich	privat	Grundnutzungszone	überlagernde Zone	
627	x		IE , Fh, (OeBA)	GF, (OS)	1,2,3,4,5
628	x		Fh, IE	GF, (OS)	5,7a
629	x		IE	GF	6,7a
40	x		IE	OS, GF	7a
286	x		IE	GF, (OS)	7b
118		x	D2	OS, GF	8
119		x	D2	OS, GF	8
125		x	W2	OS, GF	9,10
126		x	Fh	OS, GF	11
127	x		Fh	OS, GF	11
133		x	Fh	GF	11
134		x	Fh	GF	11
135		x	W2	OS, GF	12
136		x	W2	OS, GF	12
137		x	W2	OS, GF	12
138		x	W2	OS, GF	13
545		x	W2	OS, GF	14
282	x		IE	OS, GF	15
492		x	WA3 , Ls	OS, GF	16
556		x	Ls		
553		x	Lw, Ls	GF	17
148		x	Lw (WA3, Ls)	Ns	17
568		x	Lw	Ns	17
146A	x		Lw	Ns	

fett: Bauzone (ohne Freihaltezone Fh)
 (): weitere Zone, die vom TZP Seeufer
 nicht betroffen ist

Die grossflächigen Uferparzellen Nrn. 627-629, 40 und 286 (Gemeindegrenze Steinach bis Bereich Hafen Ost / Seebadi) sowie die deutlich kleineren Parzellen Nrn. 282 (ehemaliges Seebad) und 146A (Ufer Goldach) sind im Eigentum der Politischen Gemeinde Horn. Von den 16 Parzellen in Privateigentum, welche mehrheitlich der Bauzone zugewiesen sind, liegen 9 Parzellen in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ): Wohnzone, Wohn- und Arbeitszone, Dorfzone.

4.3 Auswirkungen für Grundeigentümer

4.3.1 Generell

Bei allen 24 genannten Parzellen ergibt sich für die jeweiligen Grundeigentümer durch die vorliegenden Zonenplan-Anpassungen insofern eine Auswirkung, als die Planungshoheit für die neu als "Gewässer" geltenden Flächen beim Kanton und nicht mehr bei der Gemeinde Horn liegt.

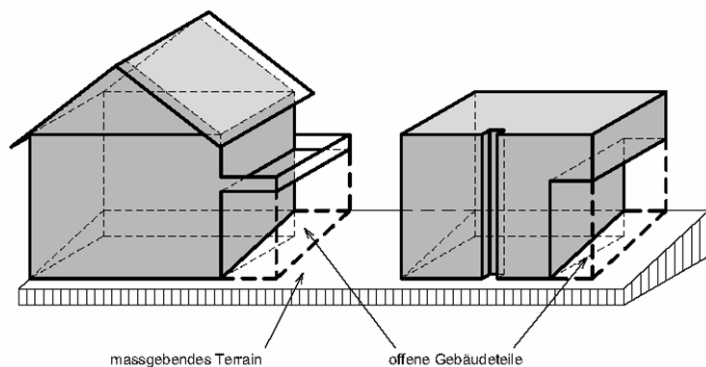
Hingegen bleiben alle privatrechtlichen Aspekte unberührt: Bestehende Eintragungen im Grundbuch (Dienstbarkeiten, Servitute etc.) bleiben unverändert und die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG² gewahrt.

4.3.2 Parzellen mit Nutzungsziffer (BMZ)

Für diejenigen Grundeigentümer, deren Parzelle in der Bauzone mit geltender Nutzungsziffer liegt (Wohnzonen, Wohn- und Arbeitszonen), sind die konkreten Auswirkungen der Zonenplanänderung am deutlichsten. Dies betrifft insgesamt 7 Parzellen, vorwiegend im Bereich Seeriet.

Mit der vom Kanton genehmigten Revision des Baureglements kommt auf der Grundlage des seit 2014 geltenden Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der entsprechenden Baubegriffe gemäss IVHB (interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) die Baumassenziffer (BMZ) anstelle der früheren Ausnutzungsziffer (AZ) zur Anwendung.

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$



² § 94 Bauten und Anlagen in der Bauzone

¹ Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen in Bauzonen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen nicht entsprechen, dürfen zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird.

² Unfreiwillig zerstörte Bauten dürfen im Rahmen von Abs. 1 wieder aufgebaut werden.

³ Diese Bauten und Anlagen sind bei Änderungen den geltenden Vorschriften soweit möglich, sinnvoll und zumutbar anzupassen.

Die Baumassenziffer hat für die Praxis den Vorteil, dass sie das effektiv in Erscheinung tretende Bauvolumen erfasst. Bei der Ermittlung der Baumassenziffer für eine Parzelle sind auch An- und Kleinbauten miteinzubeziehen.

Die beiden folgenden Tabellen geben für die betroffenen 7 Parzellen (Grundstücke) einen quantitativen Überblick der Änderungen in Bezug auf die anrechenbaren Grundstücksflächen sowie die BMZ (1. Tabelle) und daraus folgend das planungsrechtlich noch mögliche zusätzlich realisierbare, künftige Bauvolumen (2. Tabelle).

Parzelle	Zone	anrechenbare Grundstücksfläche			BMZ
		Bestand	neu	Differenz	
		[m ²]	[m ²]	[m ²]	
125 ¹	W2	391	360	-31	1.8
135	W2	919	826	-93	1.8
136	W2	1'442	1'280	-162	1.8
137	W2	1'709	1'455	-254	1.8
138 ¹	W2	4'988	4'984	-4	1.8
545 ¹	W2	921	920	-1	1.8
492 ¹	WA3 ²	1'723	1'595	-128	2.4

1) bestehende Bauzonenfläche ist kleiner als gesamte Parzellenfläche

2) Bei Mischnutzung mit dauerndem Gewerbe- oder Dienstleistungs-Anteil bei der Hauptnutzfläche von mindestens 30% kann in der WA die BMZ um 10% erhöht werden.

Parzelle	Bauvolumen (BV) _{max.}				BV _{Bestand}		BV _{Reserve}	
	heute	neu	Differenz		heute		künftig	
	[m ³]	[m ³]	[m ³]	[%]	[~m ³]	[%]	[~m ³]	[%]
125	704	648	-56	-8	430	66	218	34
135	1'654	1'487	-168	-10	685	46	802	54
136	2'595	2'304	-291	-11	1'020	44	1'284	56
137	3'076	2'619	-457	-15	100	4	2'519	96
138	8'978	8'971	-7	-0.1	5'170	58	3'801	42
545	1'658	1'656	-2	-0.1	1'290	78	366	22
492	4'134	3'828	-306	-7	1'490	39	2'338	61

Wie aus den beiden Tabellen hervorgeht, ergibt sich die deutlichste Verringerung der anrechenbaren Grundstücksfläche und damit auch des möglichen Bauvolumens (absolut und prozentual) für Parzelle 137, die heute weitgehend unbebaut ist. Demgegenüber sind für Parz. 545 die Auswirkungen der Zonenplan-Anpassung sehr gering.

5 Fazit

Die vorliegende Anpassung des Zonenplans erfolgt auf Begehren des Kantons. Wie zu Beginn dieses Berichts erwähnt hat sich der Gemeinderat gegen eine Verringerung der Zonenflächen entlang des Seeufers und des damit verbundenen Entzugs der kommunalen Planungshoheit gerichtlich gewehrt – leider erfolglos.

Mit der beabsichtigten Anpassung des Hochwasserprofils gemäss der erfolgten Rücksprache mit dem Amt für Umwelt des Kantons können die Interessen der Gemeinde in geringem Ausmass berücksichtigt werden (u.a. durchgehender Verlauf Seeuferweg ausserhalb Hochwasserprofil im nordwestlichen Uferbereich). Obwohl der überwiegende Teil der vom Teilzonenplan tangierten Zonenflächen im Eigentum der politischen Gemeinde ist und die Intensiverhöhungs- bzw. die Freihaltezone betrifft, ergeben sich für einzelne Privateigentümer Einschränkungen in der Bebaubarkeit ihrer Grundstücke. Der Gemeinderat bedauert diese individuellen negativen Auswirkungen, muss die Umsetzung des Teilzonenplans aufgrund der übergeordneten rechtlichen Vorgaben jedoch sicherstellen.

6 Information und Mitwirkung

Die Bevölkerung und insbesondere die betroffenen Grundeigentümer werden zu einem frühen Zeitpunkt über die Planung informiert. Dabei erhalten sie die Gelegenheit, mündlich bzw. schriftlich mitzuwirken.

7 Vorprüfung

Der Teilzonenplan Seeufer wurde dem Amt für Raumentwicklung am 31. Oktober 2023 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Datum vom 04. März 2024 liegt der Vorprüfungsbericht vor und wurde wie folgt berücksichtigt:

Vorprüfungsbericht	Berücksichtigung
Die vorgeschlagenen Anpassungen am Hochwasserprofil sind aus der Sicht des Kantons nachvollziehbar und sinnvoll. Sie schlagen lediglich eine kleine Änderung im Bereich des Zentralhafens vor: Im Westen des Hafenbeckens sollte das Hochwasserprofil der Hafenumauer nach Norden folgen und dann im rechten Winkel zur Hafenumauer über den Schlipf mit dem bestehenden Hochwasserprofil verbunden werden.	Der Vorschlag des Kantons wird als sinnvoll angesehen und dementsprechend im Planungsbericht sowie im Hochwasserprofil-Plan für den Bodensee angepasst.

<p>Es wird darauf hingewiesen, dass der neue Verlauf des Hochwasserprofils der Abteilung Wasserbau und Hydrometrie des Amtes für Umwelt in einem geeigneten Format zuzustellen ist, z.B. als DWG oder DXF-Datei.</p>	
<p>Innerhalb der Vorprüfung ist aufgefallen, dass Teile der Parzellen Nrn. 568, 148 und 553 der Landwirtschaftszone zugewiesen sind. Aus Sicht des Kantons ist diese Zonenzuweisung nicht sachgerecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund eines Augenscheines vor Ort und auch gemäss dem Landwirtschafts-Informationssystem LAWIS wird in diesen Gebieten keine Landwirtschaft betrieben. - Die betroffenen Teile der Parzellen Nrn. 148 und 553 sind im rechtskräftigen Zonenplan von der Naturschutzzone Goldachdelta (Ns) überlagert. - Die angesprochenen Parzellen(-teile) befinden sich im kantonalen Richtplan als Gebiet mit Vorrang Landschaft bezeichnet und grenzen an ein weitgehend unverbautes Seeufer. - Die angrenzenden Parzellen(-teile) befinden sich im Gegensatz dazu in einer Landschaftsschutzzone und werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. <p>Diese Zonenzuweisung ist aus Sicht des Kantons zu korrigieren.</p>	<p>Im Rahmen der Bereinigung der Vorprüfung wird eine nicht sachgerechte Zonenzuweisung korrigiert. Durch diese Korrekturmassnahmen werden spezifische Abschnitte der Parzellen Nrn. 568, 148 und 553 von einer Landwirtschaftszone in eine Landschaftsschutzzone umgezont. Diese vorzunehmende Umzonung wird entsprechend im Planungsbericht sowie im Plan (TZP Seeufer Südost) angepasst (Zonenänderung 17). Obwohl der Kanton darauf hinweist, dass die Parzelle 148 intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, wird eine Umzonung von der Landschaftsschutzzone in eine reguläre Landwirtschaftszone als nicht zielführend betrachtet. Diese Einschätzung basiert auf der Betrachtung des gesamten Zonenplans, aus dem hervorgeht, dass die Gemeinde Horn vorrangig Landschaftsschutz zonen ausweist. Gemäss § 13 PBV Thurgau wird die landwirtschaftliche Bewirtschaftung innerhalb von Landschaftsschutz zonen nicht beeinträchtigt. Aus diesem Grund wird ein einheitliches Konzept verfolgt, welches darauf abzielt, wertvolle landwirtschaftliche Gebiete zu erhalten und gleichzeitig die landschaftliche Bewirtschaftung nicht einzuschränken.</p>
<p>Im Bereich der Parzellen Nrn. 135-137 besteht weiter noch eine überlagernde Zone „Aufstufung gemäss LSV“. Diese sollte ebenfalls aufgehoben werden. So macht es planerisch keinen Sinn, die betroffene Gewässerfläche mit der erwähnten Zone „Aufstufung gemäss LSV“ zu überlagern.</p>	<p>Die Bemerkung des Kantons wird als sinnvoll erachtet und im Planungsbericht sowie im Plan (TZP Seeufer Südost) entsprechend angepasst. So wird in diesem Bereich der Parzellen Nrn. 135-137 die überlagerte Zone „Aufstufung gemäss LSV“ aufgehoben.</p>

8 Rechtsverfahren

Es wird das ordentliche Verfahren gemäss § 29 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durchgeführt. In Anwendung von 4 Abs. 1 PBG erfolgt im Anschluss an die öffentliche Auflage eine Gemeindeabstimmung.

Anhang

Zonenplanänderungstabelle

Zonenplanänderungstabelle Gemeinde: Horn

08.04.2024

Änderung Nr.	Fläche (m ²)	Massnahme	Zonenplan-änderung (Abkürzungen gemäss Baureglement)		Kurzbeurteilung für die Zonenplanänderung	Auswirkungen auf die einzelnen Bauzonenkategorien und auf die Bauzonen insgesamt (1 bis 2 pos. oder neg. Einträge in m ² erforderlich, bei Umzonungen innerhalb einer Zonenkategorie Eintrag "0")						Einzonung innerhalb von Richtplangebiet WMZ ja nein	Zonenplanänderungsfälle (jeweils nur einer der drei Fälle wählen und ausfüllen)																	
			Zone alt	Zone neu		Fall 1: Flächenverlagerung gemäss FS 1.1 C und Auszonungen ohne Flächenverlagerung Ein- und Auszonungen (1 pos. oder neg. Eintrag in m ² erforderlich)							Fall 2: Einzonungen gemäss FS 1.1 B, 1.4 A und 1.4 B (1 pos. Eintrag in m ² erforderlich)						Fall 3: Umzonungen (entweder 1 pos. und 1 neg. Eintrag in m ² erforderlich oder bei Umzonungen innerhalb einer Zonenkategorie Eintrag "0")											
						Kontingente gemäss FS 1.1 B												Einzonung in WMZ aufgrund Bedarf GA>100%	Betriebs-erweiterungen (Bst. a)	Neuan-siedlung von Betrieben (Bst. b)	Gross-flächige Arbeits-platz-gebiete (Bst. c)	Öffentl. Bauten und Anlagen (Bst. d)	Spezial-bauzonen (Bst. e)	Arrondie-rung von WMZ (Bst. f)	WMZ	Arbeits-zonen	Öffentl. Zonen	Spezial-bauzonen	Verkehrs-flächen innerhalb Bauzonen	
						WMZ	Arbeits-zonen	Öffentl. Zonen	Spezial-bauzonen	Verkehrs-flächen innerhalb Bauzonen	Summe Bauzonen-flächen		WMZ	Arbeits-zonen	Öffentl. Zonen	Spezial-bauzonen	Verkehrs-flächen innerhalb Bauzonen													WMZ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
1	-11'604	Auszonung	IE	Gewässer	bisherige Bauzonenflächen innerhalb des Hochwasserprofils (angepasst)				-11'604		-11'604																			
2	3'203	Umzonung	n.g.	IE	nicht genehmigte Flächen, die aufgrund des angepassten Hochwasserprofils in der Bauzone verbleiben																									
3	5	Einzonung	Gewässer	IE	bisherige Gewässerfläche innerhalb des Hochwasserprofils				5		5	nein				5														
4	19	Umzonung	n.g.	Fh	nicht genehmigte Fläche, die aufgrund des angepassten Hochwasserprofils in der Bauzone verbleibt																									
5	-5'027	Auszonung	Fh	Gewässer	bisherige Bauzonenfläche innerhalb des Hochwasserprofils (punktuell angepasst)				-5'027		-5'027																			
6	34	Einzonung	Gewässer	IE	bisherige Gewässerflächen innerhalb des Hochwasserprofils				34		34	nein				34														
7a	-2'122	Auszonung	IE	Gewässer	bisherige Bauzonenflächen innerhalb des Hochwasserprofils				-2'122		-2'122																			
7b	-1'805	Auszonung	IE	Gewässer	bisherige Bauzonenfläche innerhalb des Hochwasserprofils (punktuell angepasst)				-1'805		-1'805																			
8	-220	Auszonung	D2	Gewässer	bisherige Bauzonenfläche innerhalb des Hochwasserprofils	-220					-220		-220																	
9	5	Einzonung	Gewässer	W2	bisherige Gewässerflächen innerhalb des Hochwasserprofils		5				5	nein		5																
10	-37	Auszonung	W2	Gewässer	bisherige Bauzonenflächen innerhalb des Hochwasserprofils	-37					-37		-37																	
11	-89	Auszonung	Fh	Gewässer	bisherige Bauzonenflächen innerhalb des Hochwasserprofils				-89		-89																			
12	-509	Auszonung	W2	Gewässer	bisherige Bauzonenflächen innerhalb des Hochwasserprofils	-509					-509		-509																	
13	-4	Auszonung	W2	Gewässer	bisherige Bauzonenfläche innerhalb des Hochwasserprofils (punktuell angepasst)	-4					-4	nein	-4																	
14	-1	Auszonung	W2	Gewässer	bisherige Bauzonenflächen innerhalb des Hochwasserprofils	-1					-1		-1																	
15	19	Einzonung	Gewässer	IE	bisherige Gewässerfläche innerhalb des Hochwasserprofils				19		19	nein				19														
16	-127	Auszonung	WG3	Gewässer	bisherige Bauzonenfläche innerhalb des Hochwasserprofils	-127					-127		-127																	
17	7519	Umzonung	LW	LS	keine sachgerechte Zonenzuweisung																									
						-893	0	0	-20'589	0	-21'482		-893	0	0	-20'589	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

n.g. -> nicht genehmigt (vgl. Entscheid DBU 54, 05.08.2021)

Kontingentsbeanspruchungen total (m ²)	0	Summe Spalten 14 bis 30	-21'482
----------------------------------------------------	---	-------------------------	---------