



wittenbach

Politische Gemeinde

Urnenabstimmung vom 9. Juni 2013

Gutachten und Antrag des Gemeinderates
betreffend den Teilzonenplan Hofen Süd

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Nachdem das Referendum gegen den Teilzonenplan Hofen Süd zustande gekommen ist, ist über die Vorlage abzustimmen. Sie finden in den Abstimmungsunterlagen den Stimmzettel für diese Gemeindeabstimmung.

- **Wenn Sie dem Antrag des Gemeinderates zustimmen wollen, schreiben Sie** **Ja**

- **Wenn Sie den Antrag ablehnen wollen, schreiben Sie** **Nein**

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, den Teilzonenplan Hofen Süd zu genehmigen.

9300 Wittenbach, 20. März 2013

Gemeinderat Wittenbach

Fredi Widmer
Gemeindepräsident

Guido Baumgartner
Ratsschreiber

Ausgangslage

Der Gemeinderat hat im Januar 2013 zwei Planungsvorlagen verabschiedet und dem fakultativen Referendum unterstellt:

- 1. Revision der Ortsplanung der Gemeinde Wittenbach (Zonenplanrevision)**
- 2. Teilzonenplan Hofen Süd**

Bei der Zonenplanrevision handelt es sich primär um eine Aufarbeitung von Anpassungen an bestehende Nutzungen, Grenz- und Abstandsbereinigungen seit der Zonenplanung 95 sowie von Einzelgesuchen kleineren Ausmasses.

Als grössere Vorhaben in die Zonenplanrevision eingeflossen sind:

- die Erweiterung der Grünzone mit Rückzonung einer schlecht erschliessbaren Gewerbe-Industriefläche im Gebiet Hofen-Eigen;
- die Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen als Voraussetzung für die Erstellung des Kunstrasenfeldes in der Sportanlage Grüntal;
- eine Zonenänderung von Intensiverholungs- in Wohn-/Gewerbezone im Gebiet Bächli.

Gegen die Revision der Ortsplanung ist das Referendum nicht ergriffen worden. Diese Vorlage ist somit von der Bürgerschaft genehmigt.

Richtplanung

Das eigentliche auf die künftige Entwicklung ausgerichtete strategische Planungsinstrument stellt die Richtplanung 2010 dar, welche auf die innere Verdichtung ausgerichtet ist und Teilzonenpläne für die noch möglichen Einzonungen vorsieht, die sich nach Bedarf und Erhältlichkeit des Landes richten. Die Richtplanung ist als für die Behörde wegleitendes Planungsinstrument für einen Zeitraum von 15 Jahren durch eine breit abgestützte Planungskommission aus Behörden (Politische Gemeinde und Schulgemeinden), politischen Parteien, Gewerbe und Landwirtschaft nahezu einhellig verabschiedet und auch vom Kanton anerkannt worden.

Als erster Teilzonenplan ist gleichzeitig mit der Zonenplan-Revision die in der Richtplanung vorgesehene Einzonung der Gewerbe-/Industriezone Hofen Süd in die öffentliche Auflage gegeben worden.

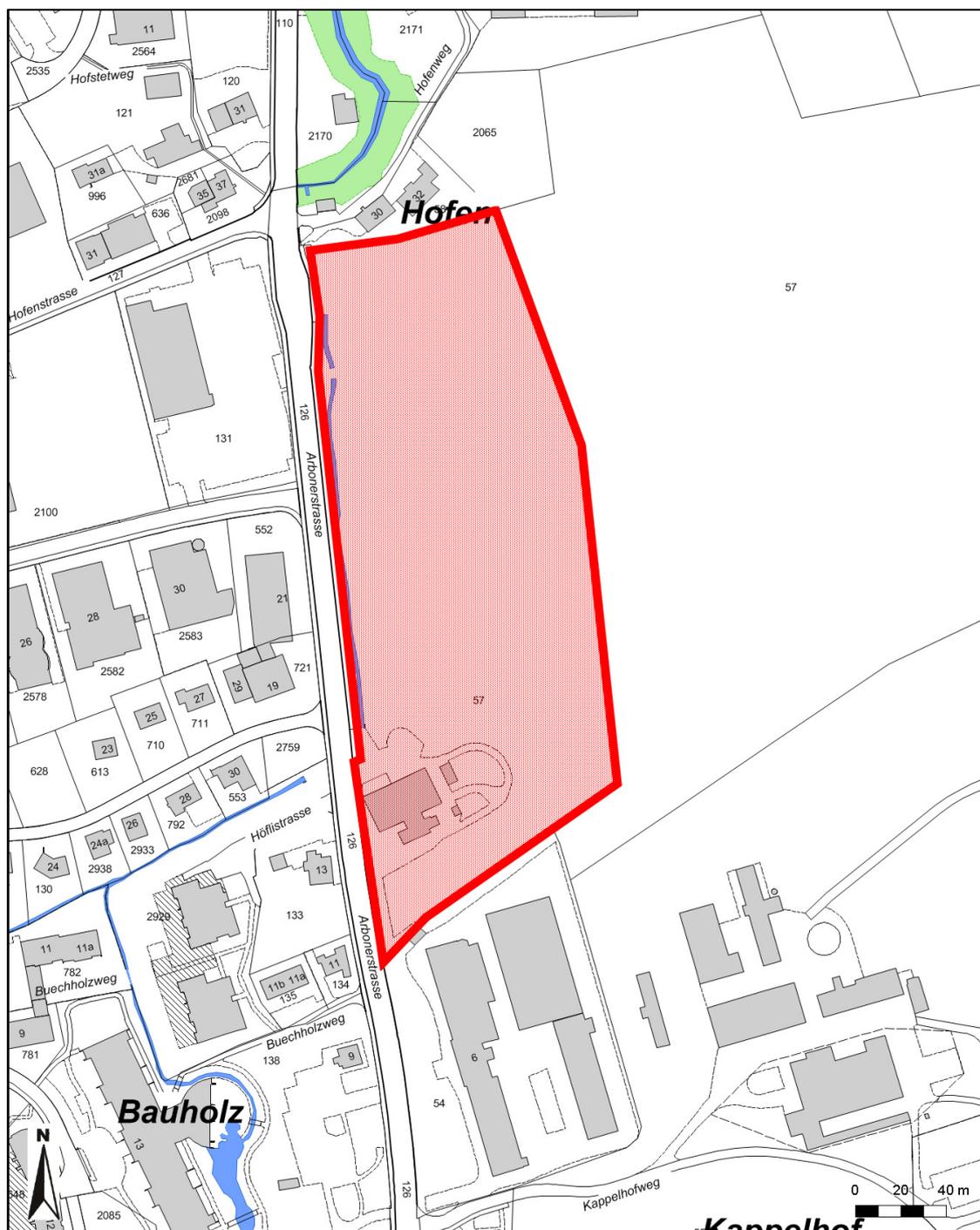
Das Plangebiet Hofen Süd liegt östlich der Arbonerstrasse und umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha. Nördlich und südlich angrenzend liegen bereits überbaute Gewerbe-/Industriezonen. Das Plangebiet Hofen Süd stellt eine gut erschliessbare und sinnvolle Arrondierung dar. Zurzeit sind die Gewerbe-/Industrieland-Reserven in Wittenbach ausgeschöpft. Mit dem Teilzonenplan Hofen Süd kann ein für die Gemeinde wichtiges Entwicklungspotenzial im KMU-Bereich ermöglicht werden.

In der Zonenplan-Revision ist als Teilersatz die Rückzonung von einer Gewerbe-/Industrieteilfläche im Gebiet Eigen von 1,2 ha (Teilfläche von Grundstück Nr. 123) in die Landwirtschaftszone vorgesehen.

Damit wird die Landwirtschaftszone insgesamt um ca. 1,7 ha verringert.

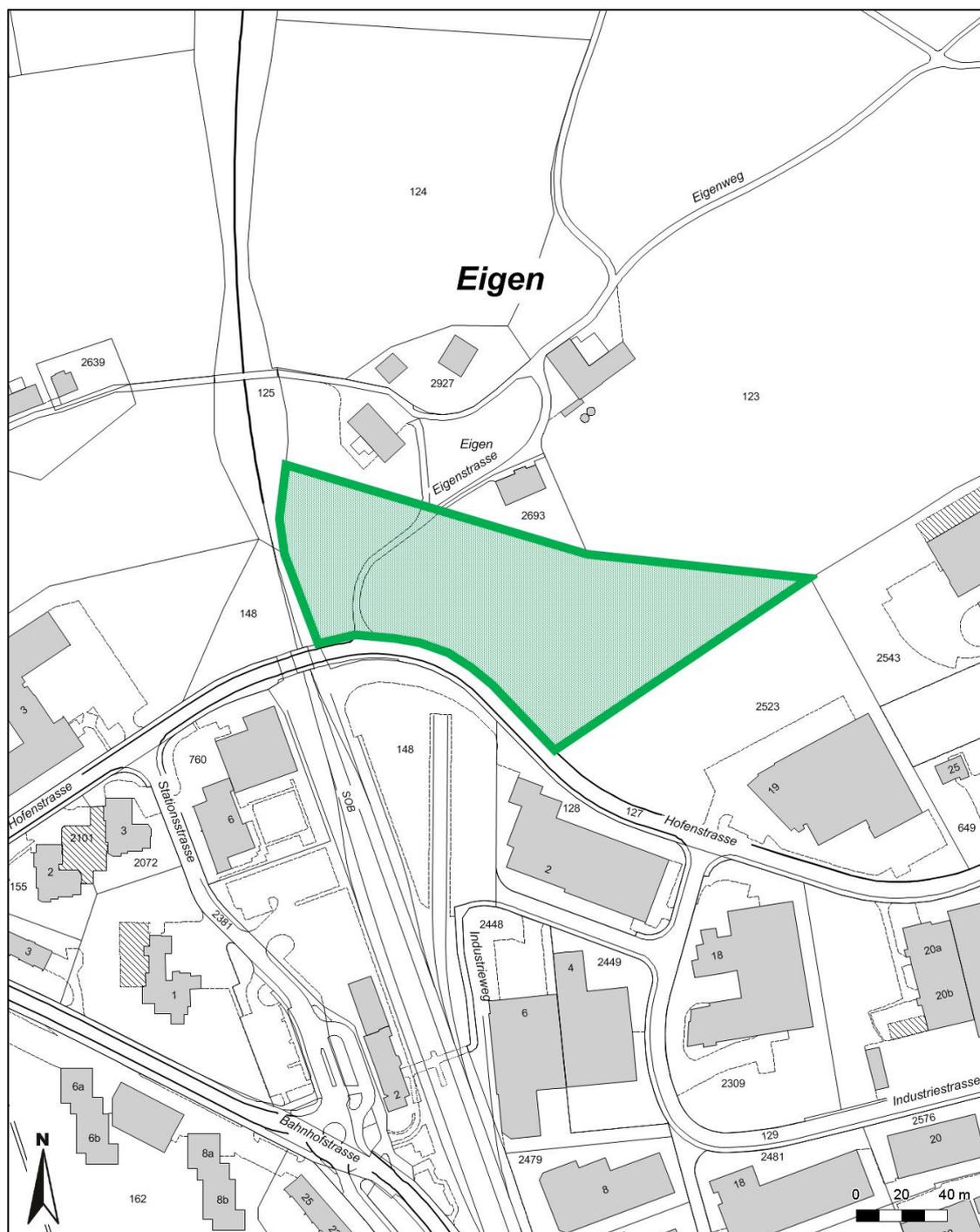
Teilzonenplan Hofen Süd

Umzoning von 2,9 ha von der Landwirtschaftszone in die Gewerbe-/Industriezone



Teilgebiet Eigen Süd

Rückzonung von 1,2 ha der Gewerbe-/Industriezone in die Landwirtschaftszone



Gegen den Teilzonenplan Hofen Süd ist das Referendum ergriffen worden und mit 727 gültigen Unterschriften zustande gekommen.

Argumente des Referendumskomitees

Nein zum Teilzonenplan Hofen Süd!

Stopp der Überbauung von Kulturland in Wittenbach!

Das Referendum gegen den Teilzonenplan Hofen Süd fand mit über 700 Unterschriften eine deutliche Unterstützung durch die Bevölkerung. Dank den Unterschriften - notwendig waren 400 - kann die Bevölkerung darüber abstimmen, ob sie diese weitere Überbauung von Kulturland zulassen will oder nicht. Ohne Referendum wäre die Einzonung stillschweigend beschlossen gewesen.

Wir sagen aus den folgenden Gründen Nein zur Einzonung:

Weil wertvolles Kulturland verloren geht:

Beim 2.9 Hektaren grossen Gebiet Hofen Süd handelt es sich um wertvolles Kulturland, das landwirtschaftlich genutzt wird. Es trägt zur Existenz von Bauernfamilien und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Landwirtschaft bei, zur Ernährungssicherheit und zum Erhalt von Lebensraum für alle. Die Fruchtfolgefläche, die eingezont werden soll, ermöglicht eine Jahresernte von beispielsweise 80'000 Kilo Kartoffeln.

Weil diese Einzonung nur der erste Schritt ist:

Der Teilzonenplan mit 2.9 Hektaren bedeutet eine erste Etappe für ein grösseres Baugebiet. Der Planungsbericht der Gemeinde zeigt die zweite Etappe bereits auf: Es besteht eine Überbauungsstudie für insgesamt etwa 7 Hektaren. Das landwirtschaftliche Kulturland ist zu wichtig und zu wertvoll, als dass immer wieder ein nächstes Stück geopfert werden darf.

Weil die Renaturierung des Hofenbachs entwertet wird:

Die Öffnung des Hofenbachs längs der Arbonerstrasse war ein wichtiger Beitrag zur Renaturierung. Durch die Zuweisung des dahinterliegenden Gebiets zur Industrie- und Gewerbezone würde diese Massnahme stark entwertet.

Weil die Verkehrssituation unübersichtlich wird und der Verkehr zunimmt:

Die Erschliessung des Gebiets von der Arbonerstrasse her erfordert zwei zusätzliche Einfahrten in die Kantonsstrasse, dies in einem Bereich, in dem bereits jetzt mehrere Einfahrten bestehen. Der Verkehr würde auf der stark befahrenen Strasse weiter zunehmen.

Weil in der Raumplanung ein Halt dringend ist:

In Wittenbach wurde die Bauzone in den letzten Jahrzehnten wiederholt stark ausgedehnt, gegen den Willen einer Mehrheit der Bevölkerung, die im Jahr 1989 einer Initiative «Erhaltung der Wohnqualität und Schutz der Landwirtschaft in Wittenbach-Kronbühl» deutlich zugestimmt hatte. Das Anliegen ist unverändert aktuell. Bundesrätin Doris Leuthard sagte am 30. Januar 2013: «Es ist richtig, dass wir jetzt einen Halt machen, damit auch kommende Generationen noch Grünflächen haben.»

Weil der Wille des Volkes klar ist und die Umsetzung bei den Gemeinden liegt:

Am 3. März 2013 wurde eine Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes klar angenommen, die der weiteren Ausdehnung des Baugebiets entgegenwirken soll. Auch die Wittenbacher Bevölkerung stimmte der Revision deutlich zu, mit 66% Prozent Ja-Stimmen.

*Der Wille des Volkes erfordert in erster Linie ein Umdenken auf Gemeindeebene, denn jede Einzonung findet ohne Ausnahme in einer **Gemeinde** statt. Wittenbach kann jetzt als gutes Beispiel vorangehen.*

Weil dem Gewerbe innere Verdichtung nützt:

*Statt weiterer Einzonungen ist eine innere Verdichtung in der Gemeinde gefragt: Sei es durch Umnutzung oder Aufstockung von Gebäuden, durch Nutzung von Reservegrundstücken einzelner Betriebe sowie durch Anpassung des Baureglements für eine **weitergehende Ausnützung** als bisher. Von solchen Massnahmen wird das einheimische Gewerbe mehr profitieren als von einer Überbauung durch eine auswärtige Generalunternehmung.*

Weil regionale Lösungen gefragt sind:

Wichtig ist schliesslich der Blick über die Gemeindegrenzen hinaus. Denn es gibt in der Region sehr wohl Gebiete, die sich für Überbauungen besonders eignen, vor allem derzeit nicht genutzte Industriebrachen.

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger: Sagen auch Sie Nein zu dieser Einzonung.

Überparteiliches Referendumskomitee:

Paul Baumann, Eigenhof, Roman Fecker, Dottenwil, Walter Keller, Brumenau, Daniel Niethammer, Hofen, Herbert Niethammer, Hofen, Walter Muheim, Erlenholz, Heinz Surber, Bergholz

Argumente des Gemeinderates

Fruchtfolgeflächen

Die Zuweisung von Fruchtfolgeflächen dient dem Erhalt von ackerbaufähigem Land. In der Wittenbacher Landwirtschaft spielt der Ackerbau eine eher untergeordnete Rolle. Die Fruchtfolgeflächen müssten in Krisenzeiten von Milchwirtschaft auf Ackerbau umgestellt werden. Die Einzonung von Fruchtfolgeflächen bedarf einer qualifizierten Interessensabwägung, welche vom Kanton überwacht wird. In Wittenbach sind durch Umzonungen bis anhin keine Fruchtfolgeflächen tangiert worden.

Im vorliegenden Fall ist der Bedarf für Gewerbe-/Industrieland in der kantonalen Vorprüfung als ausgewiesen beurteilt und die Freigabe von Fruchtfolgefläche in Aussicht gestellt worden.

Öffnung des Hofenbachs

Die mit der Öffnung des Hofenbachs verbundene Renaturierung wird durch eine Gewerbe-/Industrienutzung in keiner Weise entwertet. Für Gewerbebauten ist ein entsprechender Gewässerabstand einzuhalten. Damit hat die Renaturierung in der Umgebung einer Gewerbe-/Industriezone keinerlei Minderwert gegenüber einer Angrenzung an eine Landwirtschaftszone.

Verkehrssituation

Die Lage an einer Hauptstrasse ist verkehrsmässig für ein Gewerbe-Industrie-Gebiet der Idealfall schlechthin. Es bestehen aus dem Plangebiet bereits zwei Einfahrten in die Arbonerstrasse, die ersetzt werden. Zusätzliche Einfahrten entstehen nicht. Die Verkehrszunahme durch KMU-Betriebe hält sich in Grenzen und muss in der Abwägung zum Nutzen für den Standort in Kauf genommen werden. Dazu kommt, dass Arbeitsplätze vor Ort auch tendenziell den Pendlerverkehr verringern.

Haushälterischer Umgang mit Boden

Wittenbach hat sich in den letzten Jahrzehnten für eine Bevölkerung von gegen 10'000 Einwohner im Wesentlichen in einem verdichteten Raum entwickelt. Dass sich das Bild einer Agglomerationsgemeinde in einem umgrenzten Gebiet verändert, ergibt sich eben aus dieser erwünschten inneren Verdichtung. Dieser Siedlungsraum wird durch die neue Richtplanung nicht weiter ausgedehnt, sondern geschützt.

Das Landwirtschaftsgebiet und der Erholungsraum von Wittenbach haben sich ausserhalb der Drumlin-Peripherie kaum verändert. Wittenbach ist nicht zersiedelt und verletzt die Raumplanungsgrundsätze auch nach der Abstimmung vom 3. März 2013 in keiner Weise.

Es gibt seit der Abstimmung vor 25 Jahren im Rahmen einer Bevölkerungsbefragung zur Entwicklungsstrategie auch deutliche Signale, dass die Wohnqualität von Wittenbach geschätzt und eine massvolle Entwicklung bejaht wird.

Innere Verdichtung im Gewerbe-/Industrieraum

Der inneren Verdichtung im Gewerbe-/Industrieraum sind strukturelle Grenzen gesetzt. Die inneren Verdichtungsmöglichkeiten von Gewerbe- raum unterscheiden sich von jenen für Wohnraum. Es können keine Zusammenlegungen oder Aufstockungen in bestehenden Anlagen mit völlig unterschiedlichen Strukturen verordnet werden. Die innere Verdichtung muss als längerfristiger Prozess gesehen und kann in Neubauplanungen eingebracht werden.

Gemeindeentwicklung

Auf eine massvolle Entwicklungsmöglichkeit ist eine Gemeinde aber auch kurzfristig angewiesen. Wittenbach muss als Agglomerationsgemeinde die Standortinteressen wahren. Ein vager Hinweis, dass es anderswo bessere Überbaumöglichkeiten gebe, dient weder dem Standort Wittenbach noch einer raumplanerischen Gesamtsicht.

Reserve an Gewerbe-/Industriebauland

Die Aussage im Planungsbericht, dass kaum mehr unüberbaute Reserven im Gewerbe-/Industriebereich vorhanden sind, bedeutet nichts anderes, als dass zurzeit für unmittelbaren Bedarf kein Raum besteht. Es sind in der Zwischenzeit keine freien Parzellen mehr vorhanden. Auch haushälterischer Umgang setzt aber einen gewissen Handlungsspielraum voraus. Diesen darf sich die Gemeinde nicht verbauen.

Für die beantragte Umzonung ist unmittelbarer dringlicher Bedarf vorhanden. Dass weitere Etappierungsmöglichkeiten aufgezeigt werden müssen, liegt in der Natur einer Richtplanung. Bedürfnisse und Umsetzbarkeit müssen im Lauf des Planungszeitraums geprüft werden.

Die Richtplanung enthält wohl eine zweite Etappe für die Gewerbe-/Industriezone Hofen Süd. Dafür bestehen zurzeit kein Bedarf und auch keine Überbauungsstudien. Die Umzonung für diese zweite Etappe würde ein neues Auflageverfahren mit Referendumsmöglichkeit auslösen.

Die Entwicklung muss laufend neu beurteilt werden. Eine Haltung, welche der Zukunft jeglichen Spielraum entzieht, teilt der Gemeinderat nicht.

Solidarität der Interessen

Die Gemeinde Wittenbach ist gegenüber den Interessen der Landwirtschaft aufgeschlossen. Sie hat diese Haltung in der Vergangenheit bewiesen und möchte deren Anliegen weiterhin Rechnung tragen.

Es darf aber auch das Allgemeininteresse nicht aus den Augen verloren werden. Die Gemeinde Wittenbach muss als KMU-Standort gerade auch im regionalen Umfeld attraktiv sein und kann sich angesichts des Anstiegs der Pflichtaufgaben und des langfristigen Investitionsbedarfs Abwanderungen von Gewerbebetrieben und Arbeitsplätzen und damit einen weiteren Steuerkraftverlust schlicht nicht leisten.

Die Gemeinde Wittenbach ist auf ein wirtschaftliches Entwicklungspotenzial mehr denn je angewiesen und darf sich die Chancen dafür nicht verbauen. Die Ablehnung dieser Umzonungsvorlage wäre ein Signal, dass Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe und Industrie in Wittenbach nicht mehr wichtig seien.

Fazit:

- In Wittenbach ist keine einzige Parzelle mehr für Gewerbe und Industrie verfügbar;
- Eine regionale Koordination nützt ansässigen Gewerbebetrieben nichts, wenn sie sich in Wittenbach entwickeln möchten;
- Eine bauliche Verdichtung für Gewerbebetriebe in Wittenbach ist nicht möglich, für Wohnraum verhält es sich anders;
- Das Plangebiet Hofen Süd liegt an der Hauptverkehrsachse und grenzt an drei Seiten an Gewerbe-Industriezone an. Der Standort ist deshalb richtig.
- Mit dem Boden wird sorgsam umgegangen, werden doch 42 Prozent der Einzonungsfläche Hofen Süd auf dem Abschnitt Eigen Süd der Landwirtschaft zurückgegeben;
- Die Forderungen des vom Volk angenommenen Raumplanungsgesetzes werden erfüllt.

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen, dem Teilzonenplan Hofen Süd zuzustimmen.