

Zonenplan und Baureglement

(Änderungen infolge Nicht-Genehmigungen)

Urnenabstimmung

Sonntag, 18. Juni 2023

Botschaft und Antrag

Geschätzte Kesswilerinnen und Kesswiler

Seit 1. September 2021 ist der teilgenehmigte Zonenplan und das neue Baureglement in Kraft gesetzt.

Die nicht genehmigten Punkte erforderten einigen Aufwand, bis die angepassten Dokumente vom 4. bis 23. November 2022 öffentlich aufgelegt werden konnten. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit diesen Änderungen die bestmögliche Lösung für Kesswil vorliegt.

Die Details aller Anpassungen sind auf den nächsten Seiten visualisiert und beschrieben.

Der gültige Zonenplan und das gültige Baureglement, die Zonenplan- und Baureglementsänderungen sowie der Planungsbericht sind auch auf der Homepage der Gemeinde einsehbar.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, den Änderungen des Zonenplans und des Baureglements zuzustimmen.

Frage auf dem Stimmzettel

Stimmen Sie der Änderung Zonenplan und Baureglement zu?

1. Ausgangslage

Mit Entscheid DBU Nr. 34 vom 31.05.2021 genehmigte das Departement für Bau und Umwelt die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Kesswil nur teilweise. Von der Genehmigung ausgeschlossen wurden beim Zonenplan:

- die Wohnzone W2a auf Parzelle Nr. 167, Hinderwise,
- die Wohnzone W2b und die Zone mit Gestaltungsplanpflicht auf den Parzellen Nrn. 50 (Teil), 52 und 587 (Teil), Schlossgarte,
- die Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Pflanzenbau LwbN Pf3 auf der Parzelle Nr. 382, Täteloo,
- sämtliche Bauzonen innerhalb des Hochwasserprofils des Bodensees, insbesondere im Bereich der Änderungen Nrn. 15c, 16, 17, 17a und 17b,
- die im Zonenplan als öffentliches Gewässer deklarierte Wasserfläche (Retentionsbecken) auf dem Areal der Abwasserreinigungsanlage, Parzelle Nr. 308.

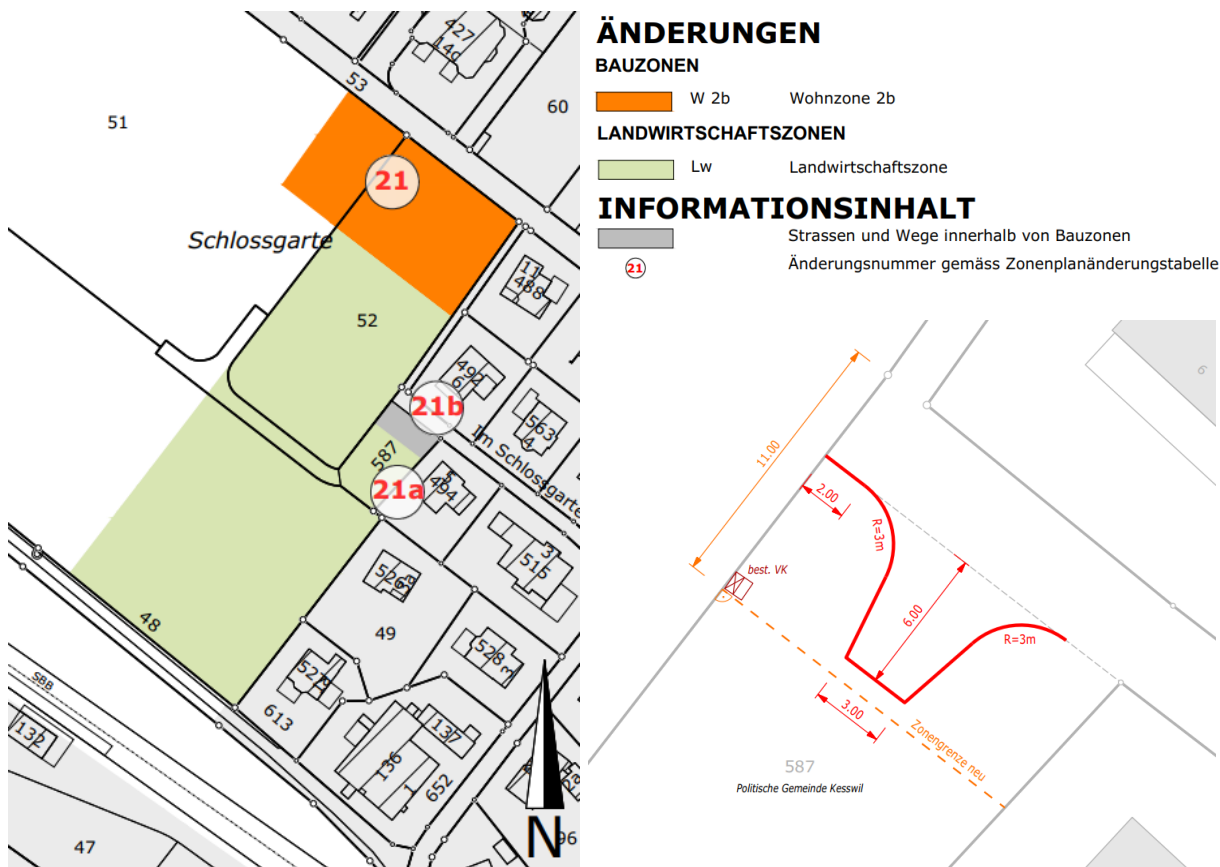
Weitere Nicht-Genehmigungen betreffen den behördenverbindlichen Richtplan und sind damit nicht Gegenstand dieser Abstimmung.

Gegen die Nicht-Genehmigung der Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Pflanzenbau LwbN Pf3 auf der Parzelle Nr. 382, Täteloo, wurde Beschwerde durch die Grundeigentümerin, die Roth Pflanzen AG, beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau erhoben. Infolge Angebots eines runden Tisches durch das DBU wurde dieses Beschwerdeverfahren einstweilen sistiert. Es soll im Zuge der infolge der Nicht-Genehmigungen erforderlichen Überarbeitung des Zonenplans auch für diese Frage eine allseits akzeptable Lösung gefunden werden.

Aufgrund der Nicht-Genehmigungen oblag es nun wiederum dem Gemeinderat Kesswil als Planungsbehörde, die betroffenen Flächen in einem ordentlichen Planungsverfahren einer sachgerechten Zone zuzuweisen. Dabei behielt er sich vor, seinen diesbezüglichen planerischen Handlungsspielraum auch auszunützen, um für die Gemeinde bestmögliche Lösungen zu erhalten.

2. Zonenplanänderungen

2.1 Schlossgarte (Parzellen Nrn. 50, 51, 52, 587)



Zonenplanänderung Schlossgarte, Parzellen Nrn. 50, 51, 52, 587 (masstabslos) Skizze Wendepplatz Strasse Im Schlossgarten

Infolge der Nicht-Genehmigungen stehen bezüglich WMZ-Flächen den genehmigten Auszonungen von 1'403 m² lediglich eine Einzonung von 165 m² gegenüber. Es besteht damit noch ein Einzonungspotential von 1'238 m². Dieses hat der Gemeinderat für eine kleine Einzonung im Gebiet Schlossgarten genutzt, um die für dieses Gebiet bereits getätigten hohen Vorinvestitionen in die Erschliessung wenigstens teilweise nutzen zu können und den dortigen Eigentümern zumindest einen kleinen Ausgleich für ihren Verlust der Reservebauzone zu schaffen. Auch ist der Gemeinderat davon überzeugt, dass sich dieser zentral gelegene Standort für eine zukünftige Wohnnutzung optimal eignet.

Die Einzonung (Änderung 21) erfolgt angrenzend an die Niederholzstrasse, wo das Land bereits voll erschlossen ist. Entsprechend der Zone auf der anderen Strassenseite und der an dieser Stelle bereits bisher vorgesehenen, aber nicht genehmigten Einzonung, erfolgt eine Zuordnung zur Wohnzone W2b. Eine Fortsetzung der angrenzenden Dorfzone ist nicht sinnvoll, da hier weder eine gewerbliche Nutzung erwünscht, noch ein Ortsbildschutzgebiet vorhanden ist.

Die südlich angrenzende Fläche wird, da keine Bauzone mehr möglich ist, der Landwirtschaftszone zugewiesen. Bis auf Höhe Parzelle Nr. 587 wird das Gebiet parallel im Richtplan als Erweiterung Wohngebiet W2b festgesetzt. So kann zumindest langfristig attraktives Wohnbauland an zentraler Lage zwischen Bahnhof und See gewonnen und ein wesentlicher Teil der bereits getätigten Erschliessungsaufwendungen auch genutzt werden.




Da die Gemeindestrasse im Schlossgarten als Stichstrasse eine Wendemöglichkeit aufweisen muss, wird ein Streifen der Parzelle Nr. 587 südlich der Fahrbahn bis zur bestehenden EW-Verteilkabine als Strassenfläche innerhalb Bauzone ausgeschieden (Änderung 21b). Der Rest des bereits eingezonten Teils der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 587 wird, da bezüglich Grösse und Form nicht überbaubar, in die Landwirtschaftszone ausgezont (Änderung 21a) und im Richtplan parallel als Erweiterung Wohngebiet W2b festgesetzt. Da der Gestaltungsplan Schlossgarten parallel zu diesen Zonenplananpassungen aufgehoben wird, entsteht damit auch kein Widerspruch zum darin festgelegten Platzbereich.

Für die zur Einzonung vorgesehenen Flächen liegen die Zusicherungen der Grundeigentümer bezüglich Verfügbarkeit vor. Die notwendigen öffentlich-rechtlichen Verträge mit den Grundeigentümern sind abgeschlossen. Die Einzonung unterliegt zudem der Mehrwertabgabepflicht gemäss § 63 PBG.



2.2 Hinderwise (Parzelle Nr. 167)

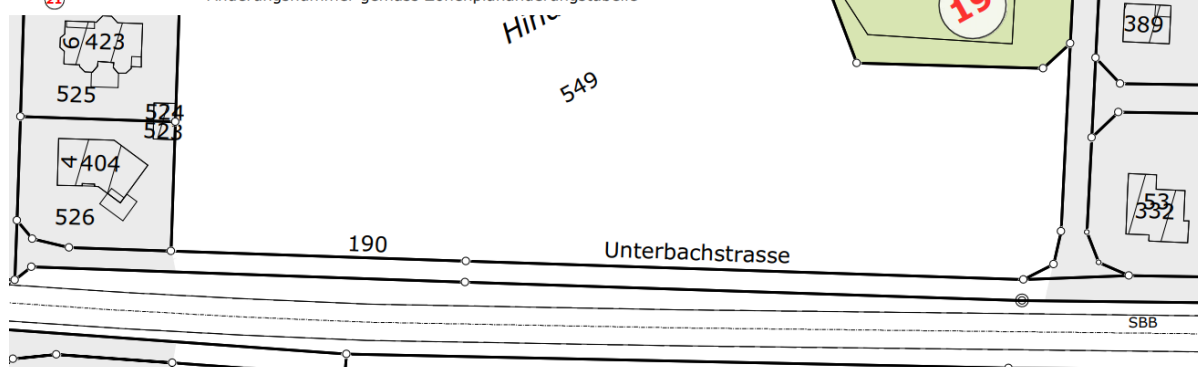
ÄNDERUNGEN

LANDWIRTSCHAFTSZONEN

	Lw	Landwirtschaftszone
	LwbN Pf3	Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pf3
	LwbN Pf4	Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pf4

INFORMATIONSIHNALT

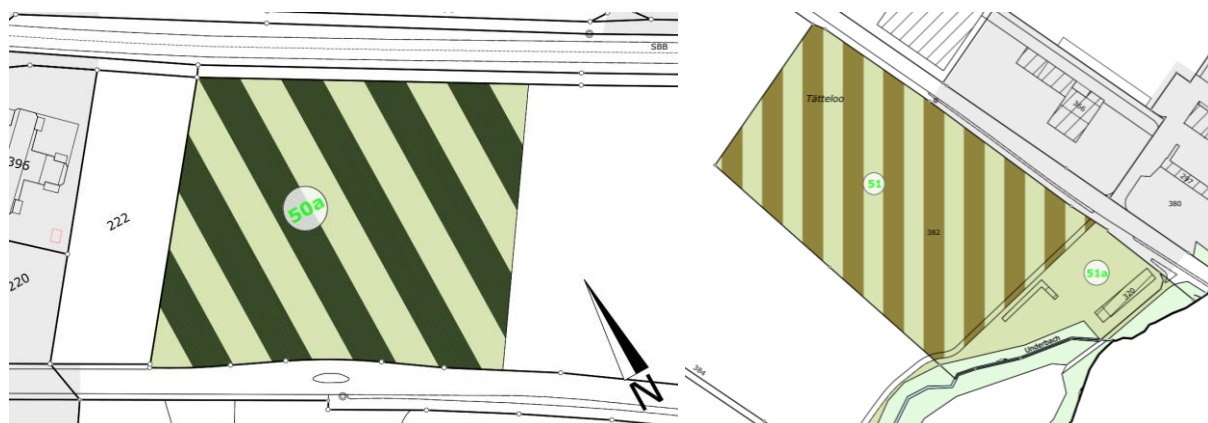
	Bauzone
	Änderungsnummer gemäss Zonenplanänderungstabelle



Zonenplanänderung Hinderwise, Parzelle Nr. 167 (massstabslos)

Diese ebenfalls nicht genehmigte Erweiterung der Wohnzone W2a wird neu der Landwirtschaftszone zugewiesen (Änderung 19). Da die dortige Scheune heute landwirtschaftlich genutzt wird, stellt diese Zuordnung kein Problem dar. Entsprechend der Zuweisung der angrenzenden Parzelle Nr. 549, wird diese Fläche im Richtplan parallel ebenfalls als Erweiterung Wohngebiet W2a festgesetzt.

2.3 Zonenplanänderungen Roth Pflanzen AG (Parzellen Nrn. 370, 382)

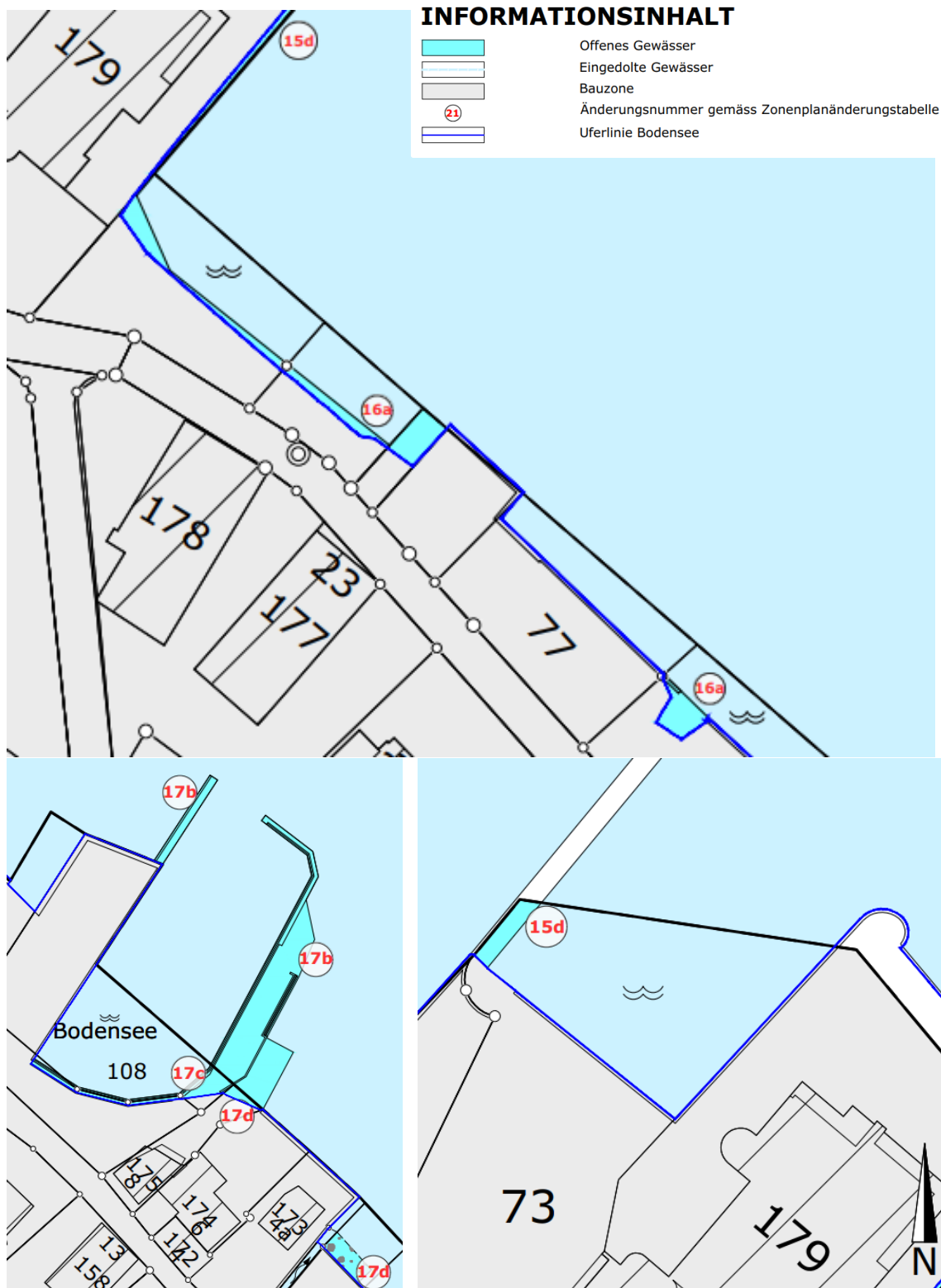


Zonenplanänderungen Roth Pflanzen AG, Parzellen Nrn. 370, 382 Uttwilerstrasse (massstabslos)

Entsprechend dem Resultat des runden Tisches im Beschwerdeverfahren bezüglich der Nicht-Genehmigung der Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau Pf3 auf Parzelle Nr. 382, hat «Arenenberg Beratung Landwirtschaft» im Auftrag der Roth Pflanzen AG mit Datum vom 26.01.2022 eine Fach-Beurteilung des Betriebs- und Entwicklungskonzepts der Roth Pflanzen AG erstellt. Darauf basierend wird auf Parzelle Nr. 370 die dortige LwbN Pf3 gegen Westen resp. das Dorf hin erweitert. Im Gegenzug wird auf der umstrittenen Parzelle Nr. 382 der östliche, heute mit landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen überbaute Teil der Landwirtschaftszone, der grössere westliche Teil der neu geschaffenen Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau Pf4 zugewiesen.

Der Bedarf für die Zuweisung der obigen Flächen zur LwbN Pf3 sowie LwbN Pf4 wird in der Beurteilung des Arenenbergs klar bestätigt. Mit der Ergänzung von Art. 16 zur Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau Pf4 im Baureglement (wonach weder Gewächshäuser, noch Folientunnels, noch Containerflächen in dieser Zone zulässig sind und diese Zone insbesondere als Fläche für sämtliche Arten des Einschlags und der Zwischenlagerung von Pflanzen dient) kann den Bedenken des Landschaftsschutzes bezüglich Parzelle Nr. 382 Rechnung getragen werden. Mit der neuen LwbN Pf4 kann damit dem auf diese südlich der Kantonsstrasse befindlichen Einschlagsfläche angewiesenen Betrieb Roth Pflanzen AG geholfen und zugleich die Interessen des Landschaftsschutzes gewahrt werden.

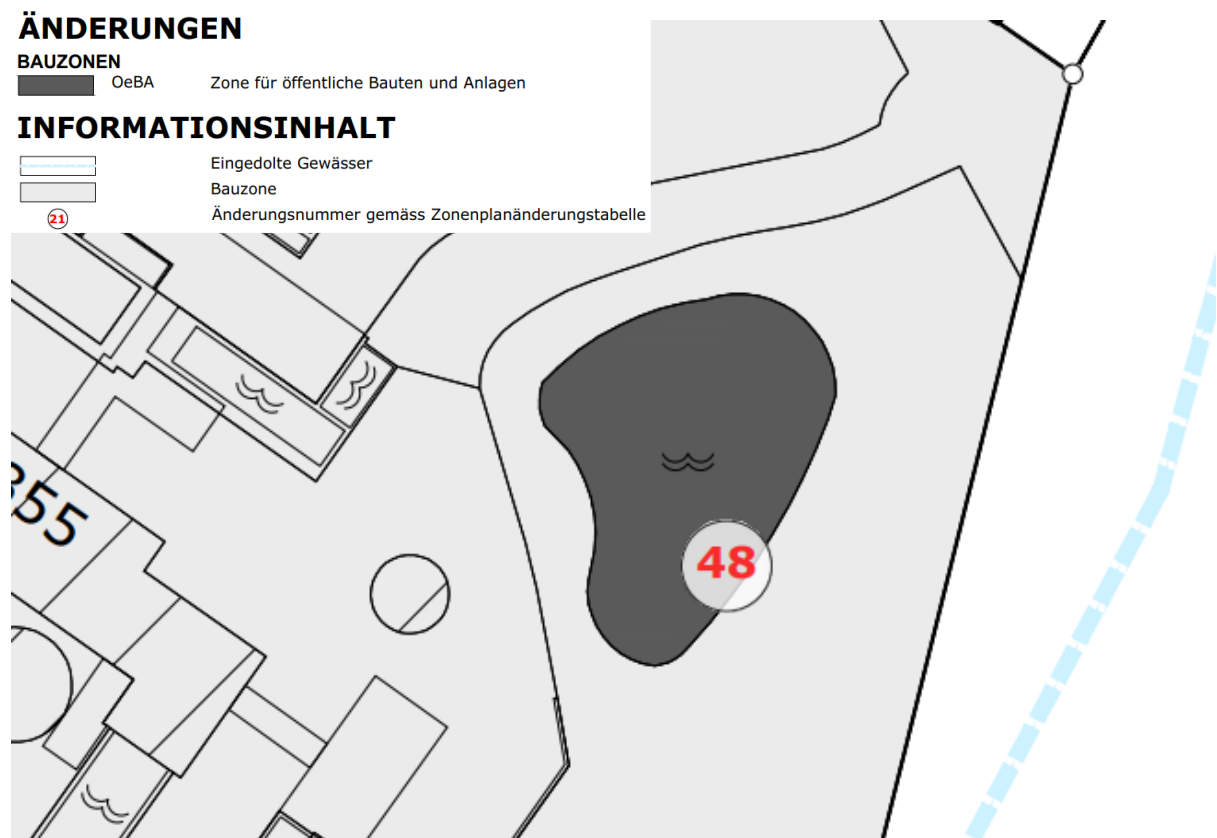
2.4 Zonenplanänderungen entlang See (Parzellen Nrn. 73, 74, 81, 109, 110, 114, 516, 572, Seeparzelle)



Zonenplanänderungen entlang See (massstabslos)

Sämtliche Teilflächen innerhalb des Hochwasserprofils und damit im Hoheitsgebiet des Kantons liegend, werden neu als offene Gewässer ausgedehnt und entsprechend die Bauzonenabgrenzungen entlang dem Bodensee bereinigt. Diese Arbeiten sind abgestimmt mit der parallel laufenden Gewässerraumausscheidung entlang dem See und der Bereinigung der Baulinienpläne entlang dem See. So ergeben sich für die Grundeigentümer nachvollziehbare und aufeinander abgestimmte Planungen.

2.5 Zonenplanänderung Areal ARA (Parzelle Nr. 308)



Zonenplanänderung Areal ARA (massstabslos)

Die im Zonenplan fälschlicherweise als offenes Gewässer deklarierte Wasserfläche (Retentionsbecken) auf dem Areal der Abwasserreinigungsanlage, Parzelle Nr. 308, wird der umliegenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.

3. Ergänzung Baureglement

Infolge der neu vorgenommenen Zuordnung eines Teiles der Parzelle Nr. 382 Täteloo zu einer neuen Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau Pf4, ist eine entsprechende Ergänzung im Baureglement erforderlich. Dies betrifft die beiden Art. 5 (Masstabelle) und 16 (Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen Pflanzenbau). Mit der neuen nach der Vorprüfung noch verschärften Bestimmung, dass weder Gewächshäuser, noch Folientunnels, noch Containerflächen in dieser Zone zulässig sind, und diese Zone insbesondere als Fläche für sämtliche Arten des Einschlags und der Zwischenlagerung von Pflanzen dient, kann den Bedenken insbesondere des Landschaftsschutzes bezüglich Parzelle Nr. 382 Rechnung getragen werden. Die Nennung eines konkreten (patent- und markenrechtlich geschützten) Verfahrens wie SpringRing/Airpot, wie in der Vorprüfung gefordert, gehört nicht in ein Baureglement. Mit der gewählten Formulierung «für sämtliche Arten des Einschlags» können auch zukünftige neue Entwicklungen abgedeckt werden.

Art. 5 Masstabelle

Zone		Geschoss- flächenziffer GFZ [1] max.	Grenzabstand ^{a)}		Gebäude- länge [m] max.	Fassaden- höhe ^{b)} [m] max.	Gesamt- höhe [m] max.	ES ^{c)}	Bauweise
			GA klein [m] min.	GA gross [m] min.					
LwbN Pflanzenbau	LwbN Pf 1	--	5.0	5.0	--	5.0	7.0	III	offen, halboffen
	LwbN Pf 2	--	5.0	5.0	--	4.0	5.0	III	offen, halboffen
	LwbN Pf 3/4	--	5.0	5.0	--	1.5	2.5	III	offen, halboffen

Art. 16 Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen Pflanzenbau LwbN Pf 1 - 4

- ¹ *Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen Pflanzenbau umfassen Land, das der überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängigen Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse im Bereich des Pflanzenbaus dient.*
- ² *Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie Artikel 16a Absatz 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung entsprechen. In der LwbN Pf 4 sind weder Gewächshäuser, noch Folientunnels, noch Containerflächen zugelassen. Die LwbN Pf 4 dient insbesondere als Fläche für sämtliche Arten des Einschlags und der Zwischenlagerung von Pflanzen.*
- ³ Die Gebäudeabstände zwischen Gewächshäusern und Folientunnels sind, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind, frei.
- ⁴ Mittels geeigneter Bepflanzung ist eine landschaftsverträgliche Einordnung von Bauten und Anlagen sicherzustellen.

4. Nachweise

4.1 Flächenbilanzen

Die Flächenbilanz bezüglich der WMZ-Bauzonen ist mit -14 m² ausgeglichen. Die WMZ-Bauzonen werden mit den neuen Anordnungen der diesbezüglichen Bauzonenflächen damit nicht vergrössert.

4.2 Vorgaben bezüglich Flächenverlagerungen

Der Kantonale Richtplan verlangt, dass bei Verlagerungen von Siedlungsgebietsflächen neben der ausgeglichenen Flächenbilanz auch die Standortqualität insbesondere bezüglich Erschliessung mit dem ÖV verbessert oder zumindest erhalten werden muss. Zudem müssen raumplanerisch abgestimmte, bessere Lösungen erreicht und landschaftliche Anforderungen berücksichtigt werden.

Mit der Einzonung Schlossgarte (Parzellen Nrn. 51, 52) wird die Standortqualität gegenüber den peripher gelegenen ausgezonten Flächen östlich der Dozwilerstrasse im Oberdorf klar verbessert. Die neue Einzonung liegt in der Nähe des Bahnhofs an attraktiver Wohnlage in der Nähe des Sees. Auch aus raumplanerischer Sicht resultiert damit klar eine bessere Lösung.

Mit der neuen Einzonung wird zwar ein Gebiet mit Vorrang Landschaft leicht tangiert, dessen Funktion bleibt aber weiterhin erhalten. Die landschaftliche Einordnung wird zudem mit der im Richtplan festgesetzten neuen Hecke am Siedlungsrand gegenüber dem heutigen Zustand verbessert.

4.3 Fruchtfolgeflächen

a) Tangierung durch Bauzonen

Die benötigte Fruchtfolgefläche für die Einzonung Schlossgarte kann kompensiert werden. Geeignete Alternativstandorte für die Einzonung Schlossgarte stehen kaum zur Verfügung, weil am Siedlungsrand die für Einzonungen raumplanerisch zweckmässigen Flächen (bezüglich Erschliessung, Erhältlichkeit, Abmessung der Fläche, etc.) in der Regel ebenfalls als Fruchtfolgeflächen erfasst sind. Zudem gehören diese Alternativen entweder zum Umschwung eines aktiven Landwirtschaftsbetriebs, es sind noch beträchtliche Erschliessungsaufwendungen für Strassenausbauten und Werkleitun-

gen erforderlich, oder eine heute noch gut landwirtschaftlich bewirtschaftbare Fläche würde zerschnitten und damit kaum mehr landwirtschaftlich nutzbar.

Auch erfüllt das Gebiet Schlossgarte die Anforderungen an ein zukünftiges Wohngebiet innerhalb der Gemeinde weitaus am besten. Es ermöglicht die Schaffung von attraktivem und erhältlichem Wohnbauland an zentraler und bahnhofsnahe Lage, ohne dass dazu zusätzliche Erschliessungsaufwendungen erforderlich sind.

b) Tangierung durch Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen

Durch die Zuweisung von Landwirtschaftszonen zu Landwirtschaftszonen mit besonderer Nutzung Pflanzenbau gehen der Landwirtschaft grundsätzlich keine Flächen verloren. Diese Flächen werden lediglich intensiver genutzt. Die dort vorliegend, konkret vorgesehenen Nutzungen erfolgen zudem ohne den bestehenden Bodenaufbau zu zerstören. Eine Wiederherstellung von ackerfähigem Landwirtschaftsland ist damit gewährleistet. Im Weiteren gilt es zu berücksichtigen, dass mit der vorgesehenen und im Baureglement vorgegebenen Nutzung der Flächen in der neuen LwbN Pf 4 (als reine Einschlags- und Zwischenlagerungsfläche) der natürliche Bodenaufbau vollständig erhalten bleibt und damit die Fruchtfolgeeignung der gesamten Fläche auf Parzelle Nr. 382 gewahrt bleibt. Durch die Umnutzung der heutigen Rosencontainerfläche zu einer reinen Einschlagsfläche wird gegenteils gar eine Fläche von rund 0.40 ha neu rekultiviert und damit neu zweifellos Fruchtfolgeflächenqualität erhalten.

Da jedoch netto und nach der üblichen Betrachtungsweise nach wie vor eine (geringfügige) Reduktion von Fruchtfolgeflächen resultiert, erfolgte eine entsprechende Interessenabwägung mit folgendem Ergebnis: Wichtige private, betriebliche sowie zugleich öffentliche wirtschaftliche Interessen (u.a. Arbeitsplatzsicherung bzw. Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Betriebes Roth Pflanzen AG) sprechen klar und gewichtig für die interessierenden Umzonungen, entgegenstehende öffentliche Interessen sind wenn, dann lediglich sehr geringfügig vorhanden. Die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen für die Förderung des bestehenden Betriebs Roth Pflanzen AG wird daher als verhältnismässig beurteilt, insbesondere da der Landwirtschaft tatsächlich keine Flächen verloren gehen, die Grundanforderungen erfüllt sind und die Abwägung der betroffenen Interessen im Ergebnis zu Gunsten der Umzonungen ausfällt.

4.4 Weitere Vorgaben

Die in die Änderungen einbezogenen Siedlungsgebietsflächen sind weder von Naturgefahren, noch von Lärm, Bodenbelastungen, ionisierenden Strahlungen oder dem Natur- und Heimatschutz betroffen.

5. Verfahren

5.1 Mitwirkung

Die geplanten Anpassungen an Zonenplan und Baureglement wurden mit sämtlichen direkt betroffenen Grundeigentümern im Detail abgesprochen. Anlässlich der öffentlichen Orientierungsversammlung vom 27.06.2022 wurden sämtliche betroffenen Grundeigentümer und die interessierte Bevölkerung umfassend über die infolge diverser Nicht-Genehmigungen bei der Ortsplanungsrevision (Entscheid DBU Nr. 34 vom 31.05.2021) erforderlichen Anpassungen am Zonenplan, Baureglement und Richtplan Siedlung, die Gewässerraumausscheidung entlang dem See sowie die damit zusammenhängende Bereinigung der Baulinienpläne entlang dem See, orientiert. Anschliessend erhielten sämtliche Betroffenen die Möglichkeit, sich innert der Frist vom 28.06.22 – 31.07.22 zu den geplanten Änderungen vernehmen zu lassen. Rechtzeitig vor der öffentlichen Auflage und Bekanntmachung wurden sämtliche Einwendungen auch schriftlich beantwortet.

5.2 Vorprüfung und Bereinigungen

Vorgängig und parallel zur Mitwirkung erfolgte eine Vorprüfung beim ARE. Mit Schreiben vom 08.04.2022 wurde der Entwurf der Anpassungen infolge Nicht-Genehmigungen dem ARE zugestellt. Gestützt auf den ausführlichen Bericht des ARE vom 18.07.2022 sowie die Mitwirkung wurden anschliessend noch diverse Anpassungen vorgenommen.

5.3 Auflage, Einsprachenerledigung

Die Zonen- und Baureglementsänderungen wie auch die Richtplananpassungen und die Aufhebung des Gestaltungsplanes Schlossgarten wurden am 13.09.2022 vom Gemeinderat freigegeben respektive beschlossen und wurden vom 04.11.2022 bis 23.11.2022 öffentlich zusammen mit den Gewässerraumlinien entlang dem See und der Anpassungen und Aufhebungen der Baulinienpläne entlang dem See aufgelegt.

Während der öffentlichen Auflage gingen zwei Einsprachen gegen den Zonenplan und teilweise auch gegen weitere Auflagegegenstände kombiniert ein. Sämtliche Einsprachen wurden abgewiesen.

5.4 Beschlussfassung, Genehmigung

Über die Zonenplanänderungen sowie die Änderung im Baureglement ist eine Urnenabstimmung erforderlich. Die Richtplanänderung kann vom Gemeinderat beschlossen werden. Sämtliche Anpassungen bedürfen anschliessend noch einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt. Anschliessend sind sie durch den Gemeinderat in Kraft zu setzen.