Kanton Thurgau

Politische Gemeinde Kesswil

Ortsplanungsrevision

Änderungen infolge Nicht-Genehmigungen Schlossgarten

Planungsbericht

Projekt Nr. 1160.60

Datei: Bericht Änderungen infolge Nicht-Genehmigungen Schlossgarten.docx

Änderung	Entwurf	gezeichnet	kontrolliert	Datum
	ani			05.11.2026

nrpingenieure
INGENIEURE · GEOMATIKER · RAUMPLANER

1. Ausgangslage

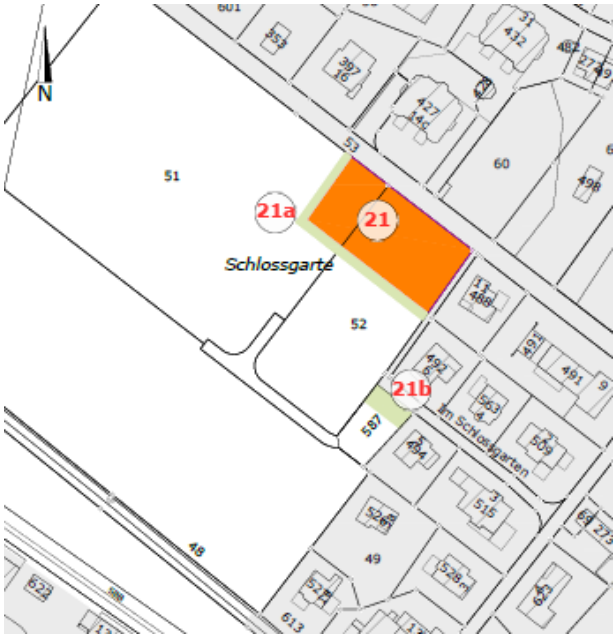
Mit Entscheid DBU Nr. 70 vom 22.09.2026 genehmigte das Departement für Bau und Umwelt die Änderungen infolge Nicht-Genehmigung der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Kesswil zum grossen Teil. Von der Genehmigung ausgeschlossen wurden:

- die Wohnzone W2b (Änderungen Nrn. 21) auf den Parzellen Nrn. 51 (Teil) und 52 (Teil) im Gebiet Schlossgarte
- die Zuweisung als Fläche «Strassen und Wege innerhalb von Bauzonen» (Änderung Nr. 21b) auf Parzelle Nr. 587 (Teil) im Gebiet Schlossgarte
- das Richtplangebiet S 1.01, Erweiterung Wohngebiet W2b (Änderungen 8a und 21a), auf den Parzellen Nrn. 51 (Teil), 52 (Teil) und 587 (Teil) im Gebiet Schlossgarte.

Aufgrund der Nicht-Genehmigungen obliegt es nun wiederum dem Gemeinderat Kesswil als Planungsbehörde, die betroffenen Flächen in einem ordentlichen Planungsverfahren einer sachgerechten Zone respektive einem sachgerechten Richtplangebiet zuzuweisen. Dabei behält er sich vor, seinen diesbezüglichen planerischen Handlungsspielraum auch auszunützen, um für die Gemeinde bestmögliche Lösungen zu erhalten. Selbstverständlich müssen dabei die im Genehmigungsentscheid enthaltenen Vorgaben bezüglich WMZ-Einzonungsflächen und WMZ-Richtplangebietsflächen eingehalten werden.

2. Zonenplanänderung

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



Zonenplanänderung Schlossgarte, Parzellen Nrn. 51, 52, 587 (massstabslos)

Gemäss DBU-Entscheid Nr. 70 vom 22.09.2026 besteht bezüglich WMZ-Flächen noch ein Einzonungspotential von 1'238 m^2. Dieses möchte der Gemeinderat nach wie vor und im Einklang mit den ausführlichen Ausführungen des DBU im Genehmigungsentscheid für eine kleine Einzonung im Gebiet Schlossgarten nutzen, 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 Abgrenzungen der Einzonung sind so gewählt, dass auf der Fläche zwei kleine Mehrfamilienhäuser erstellt werden können und damit eine haushälterische Nutzung gewährleistet ist.

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 aus der Verkleinerung der Bauzonenfläche resultierende angrenzenden Flächen gegen Südwesten und Nordwesten werden, da keine Bauzone mehr möglich ist, der Landwirtschaftszone zugewiesen (Änderung Nr. 21a). Bis auf Höhe Parzelle Nr. 587 wird das Gebiet wiederum, allerdings etwas verkleinert, 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 nicht zwingend eine Wendemöglichkeit aufweisen muss, wird im Einklang mit den entsprechenden Ausführungen im DBU-Entscheid Nr. 70 vom 22.09.2026 auf einen Wendeplatz verzichtet und die dafür bisher vorgesehene Fläche ebenfalls in die Landwirtschafszone ausgezont (Änderung 21b).

Die Details zur Flächenbilanz können dem Anhang 1» Zonenplanänderungstabelle Ortsplanungsrevision Kesswil», nachgeführt mit den im Entscheid DBU Nr. 70 vom 22.09.2026 genehmigten sowie den neu vorgesehenen Änderungen (rot eingetragen) entnommen werden.

Für die zur Einzonung vorgesehenen Flächen liegen die Zusicherungen der Grundeigentümer bezüglich Verfügbarkeit vor. Auch wird eine haushälterische Nutzung sichergestellt. Die dazu notwendigen öffentlich-rechtlichen Verträge mit den Grundeigentümern werden vor der für die Einzonung noch erforderlichen Urnenabstimmung abgeschlossen.

Die Einzonung unterliegt zudem der Mehrwertabgabepflicht gemäss § 63 PBG.

3. Richtplanänderungen

3.1 Richtplanänderungen Schlossgarte (Parzellen Nrn. 50, 51, 52, 587)



Richtplanänderungen Schlossgarte, Parzellen Nrn. 51, 52, 587 (massstabslos)

Wie bereits in Kap. 2.1 erwähnt, wird im Einklang mit den diesbezüglichen Ausführungen des DBU im Genehmigungsentscheid Nr. 70 vom 22.09.2026 und abgestimmt auf die Zonenplanänderung Schlossgarten, das angrenzende Gebiet bis zur Parzelle Nr. 587 als Erweiterung Wohngebiet W2b festgesetzt. Damit resultiert langfristig attraktives Wohnbauland an zentraler Lage zwischen Bahnhof und See und ein wesentlicher Teil der bereits getätigten Erschliessungsaufwendungen kann zumindest langfristig genutzt werden.

Um mit der noch zur Verfügung stehenden nochmals reduzierten WMZ-Richtplangebietsfläche optimal überbau- und erschliessbare Flächen zu erhalten und da der Grundeigentümer von Parzelle Nr. 50 nach der getroffenen Vereinbarung zur Rückzahlung der bereits einbezahlten Erschliessungskosten ausdrücklich kein Richtplangebiet wünscht, wird auf eine Anordnung des Richtplangebiets parallel zum Siedlungsrand bis zum Bahnhof nach wie vor verzichtet. Zusätzlich wird, um eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten, für das Richtplangebiet eine Gestaltungsplanpflicht bei Einzonung festgesetzt.

Um eine sinnvolle langfristige Nutzung der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 587 sicherzustellen und dem Wunsch vieler Einwohner nach einem Spiel- und vor allem Begegnungsplatz in diesem Gebiet entgegenzukommen, wird für diese Fläche ein Richtplangebiet für öffentliche Anlagen im Richtplan festgesetzt. Dies steht auch im Einklang mit der bereits im inzwischen aufgehobenen Gestaltungsplan Schlossgarten vorgesehenen Nutzung dieser Fläche.

4. Nachweise

4.1 Flächenbilanzen

Die Flächenbilanz bezüglich der WMZ-Bauzonen ist ausgeglichen (vgl. Zonenplanänderungstabelle Anhang 1). Ebenso ist die Flächenbilanz der WMZ-Richtplangebiete mit einer Reduktion von 22'763 m^2 bei einem Anpassungsbedarf von 22'000 m^2 (vgl. Richtplanänderungstabelle Anhang 2) wie auch die maximal zulässige Richtplangebietsfläche von 2.2 ha mit 2.19 ha (vgl. Tabelle Richtplanflächen Anhang 3) eingehalten. Die WMZ-Bauzonen werden damit nicht vergrössert und die im KRP vorgegebene Reduktion der Richtplangebietsflächen wird erreicht.

4.2 Vorgaben bezüglich Flächenverlagerungen und Fruchtfolgeflächen

Festsetzung 1.1C KRP 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.

Die Einzonung Schlossgarte (Parzellen Nrn. 51, 52) ist bereits im Kapitel 2.1 beschrieben. Die Standortqualität wird mit der neuen Einzonung entlang der Niederholzstrasse 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. Geeignete Alternativstandortes für die Einzonung Nr. 21 stehen kaum zur Verfügung, weil am Siedlungsrand die für Einzonungen raumplanerisch zweckmässigen Flächen (bezüglich Erschliessung, Erhältlichkeit, Abmessung der Fläche, etc.) mehrheitlich als Fruchtfolgeflächen erfasst sind. Die im Vorprüfungsbericht aufgelisteten «Alternativen» gehören entweder zum Umschwung eines aktiven Landwirtschaftsbetriebs (Parzelle Nr. 294 Schweizere), es sind noch beträchtliche Erschliessungsaufwendungen für Strassenausbauten und Werkleitungen erforderlich (Parzelle Nr. 677 Bachtobel), oder eine heute noch gut landwirtschaftlich bewirtschaftbare Fläche würde zerschnitten und damit kaum mehr landwirtschaftlich nutzbar (Parzelle Nr. 207, Bonäggerli).

Zudem erfüllt das Gebiet Schlosswiese die Anforderungen an ein zukünftiges Wohngebiet innerhalb der Gemeinde weitaus am besten. Es ermöglicht die Schaffung von attraktivem und erhältlichem Wohnbauland an zentraler und bahnhofsnaher Lage, ohne dass dazu zusätzliche Erschliessungsaufwendungen erforderlich sind. Zudem kann die benötigte Fruchtfolgefläche kompensiert werden. In Planungsgrundsatz 2.2 B Sätze 1 und 2 KRP ist insbesondere festgehalten, dass Voraussetzung, um Landwirtschaftsgebiet gemäss Festsetzung 1.1 C dem Siedlungsgebiet zuzuteilen, eine ausgeglichene Flächenbilanz ist, sowie dass dabei möglichst landwirtschaftlich oder ökologisch wertvolleres Land dem Landwirtschaftsgebiet zuzuweisen ist. Darüber hinaus werden vorliegend in Kapitel 2.2 KRP keine über die obgenannten Planungsgrundsätze hinausgehenden Vorgaben für die in Frage stehenden Zonenplanänderungen statuiert.

Im Weiteren wird bezüglich Vorgaben Flächenverlagerung und Fruchtfolgeflächen auf die diesbezüglichen Ausführungen im DBU-Entscheid Nr. 70 vom 22.09.2026 verwiesen, wo das DBU folgendes festhält:

«Wie die kantonale Prüfung ergeben hat, führen die geplanten und teilweise bereits genehmigten Ein- und Auszonungen (Änderungen Nm. 13, 14, 21 und 31) gesamthaft nicht zu einem FFF-Verlust, sondern zu einer Zunahme von ca. 104 m^2 FFF (neu wegen der Reduktion sogar von ca. 320 m^2). Im Weiteren lassen sich bei entsprechender Anpassung der Änderung Nr. 21 (so vorgenommen) auch die übrigen Voraussetzungen der Planungsgrundsätze 1.1 C und 2.2 B einhalten, womit diese den vorliegenden Einzonungsvorhaben nicht in grundsätzlicher Weise entgegenstehen.
Was die Vorgaben von Art. 30 Abs. 1bis lit. a RPV angeht, so liegen die von Änderung Nr. 21 betroffenen Flächen des Gebiets «Schlossgarten» an zentralster Lage und in Fussdistanz zum Bahnhof Kesswil. Überdies wird im Planungsbericht schlüssig dargelegt, dass keine gleichwertigen Alternativstandorte für eine Einzonung bestehen, bei denen kein oder ein geringerer FFF-Verlust resultieren würde. Weiter besteht aus kantonaler Sicht ein Interesse, dass die ÖV-Erschliessung durch raumplanerische Massnahmen verbessert wird. In diesem Zusammenhang begrüsst der Kanton grundsätzlich die bereits vollzogenen Änderungen Nrn. 33 und 33b, mit welchen Flächen mit ungenügender ÖV-Erschliessung der Landwirtschaftszone zugewiesen wurden. Gleichzeitig besteht ein gewichtiges kantonales Interesse, dass im Gegenzug im Gebiet «Schlossgarten» an einer mit dem ÖV gut erschlossenen Lage (ÖV-Güteklasse C) eine neue Wohnzone W2b geschaffen werden kann. Interessen des Landschafts- und Heimatschutzes werden aufgrund der Lage des Vorhabens am unmittelbaren Siedlungsrand sowie mit einigem Abstand von den ISOS-Kerngebieten lediglich marginal tangiert, weshalb die Interessen an der Einzonung der betreffenden Fläche an zentraler und gut erschlossener Lage klar überwiegen.»

Weiter setzt eine Einzonung von FFF voraus, dass die betroffene Fläche gemäss Art. 30 Abs. 1bis RPV optimal genutzt wird. Dazu schliesst die Gemeinde mit den betroffenen Grundeigentümern eine vertragliche Vereinbarung ab, in der die wesentlichen Eckpunkte einer Überbauung verbindlich festgehalten werden.

Im Weiteren wird auf die diesbezüglichen Ausführungen im DBU-Entscheid Nr. 70 vom 22.09.2026 verwiesen, wo das DBU ebenfalls zum Schluss kommt, dass «die Einzonung Schlossgarten und die damit verbundene Reduktion der FFF um rund 0.12 ha grundsätzlich mit Art. 30 Abs. 1bis RPV vereinbar ist».

4.3 Weitere Vorgaben

Die in die Änderungen einbezogenen Siedlungsgebietsflächen sind weder von Naturgefahren, noch von Lärm, Bodenbelastungen oder ionisierenden Strahlungen betroffen.

5. Verfahren

5.1 Mitwirkung

Die Anpassungen an Zonenplan und Richtplan Siedlung wurden mit den direkt betroffenen Grundeigentümern abgesprochen.
Anschliessend an die Freigabe durch den Gemeinderat am 10.11.2026 erhalten sämtliche Betroffenen die Möglichkeit, sich innert der Frist vom 13.11.2026 bis 27.11.2026 zu den geplanten Änderungen vernehmen zu lassen. Von dieser Möglichkeit wurde wie folgt Gebrauch gemacht:
……

Rechtzeitig vor der öffentlichen Auflage und Bekanntmachung werden sämtliche Einwendungen schriftlich beantwortet.

5.2 Vorprüfung

Auf eine formelle Vorprüfung dieser geringfügigen Änderungen am Zonen- und Richtplan wird angesichts der im DBU-Entscheid Nr. 70 vom 22.09.2026 enthaltenen ausführlichen diesbezüglichen Vorgaben und Würdigungen verzichtet.

5.3 Auflage, Bekanntmachung, Einsprachenerledigung

Die Zonen- und Richtplananpassungen werden am …….. vom Gemeinderat freigegeben respektive beschlossen und werden vom …… bis ……. öffentlich aufgelegt.

Während der öffentlichen Auflage gingen ….. Einsprachen gegen den Zonenplan und teilweise kombiniert mit Einwendungen gegen den Richtplan und …….. Einwendung gegen den Richtplan allein ein.
Sämtliche Einsprachen sowie Einwendungen wurden …….

5.4 Beschlussfassung, Genehmigung

Über die Zonenplanänderung ist eine Urnenabstimmung erforderlich. Diese erfolgt am ……..
Die Botschaft dazu ist …….. zu finden. Bei einer Stimmbeteiligung von …..% wurde der Änderung des Zonenplans mit einem Ja-Anteil von ……% zugestimmt.

Die Richtplanänderungen wurden am …… vom Gemeinderat beschlossen.

Die Anpassungen im Zonenplan und Richtplan bedürfen noch einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt. Anschliessend sind die Änderungen von Zonenplan und Richtplan durch den Gemeinderat noch in Kraft zu setzen.

NRP Ingenieure AG	Gemeinderat Kesswil
Andreas Niklaus	Rolf Steiger
Projektleiter	Gemeindepräsident

Anhang:

1. Zonenplanänderungstabelle Ortsplanung Kesswil nachgeführt mit den im Entscheid DBU Nr. 70 vom 22.09.2026 genehmigten sowie den neu vorgesehenen Änderungen (rot eingetragen)

2. Richtplanänderungstabelle Ortsplanung Kesswil nachgeführt mit den im Entscheid DBU Nr. 70 vom 22.09.2026 genehmigten sowie den neu vorgesehenen Änderungen (rot eingetragen)

3. Tabelle Richtplanflächen nachgeführt mit den im Entscheid DBU Nr. 70 vom 22.09.2026 genehmigten sowie den neu vorgesehenen Änderungen (rot eingetragen)

4. Genehmigung DBU Entscheid Nr. 70 vom 22. September 2026

5. Botschaft und Antrag zur Urnenabstimmung vom …….. (folgt später)

Änderung Nr.	Fläche (m^2)	Massnahme	Zonenplan-änderung (Abkürzungen gemäss Baureglement)		Kurzbegründung 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")						Zonenplanänderungsfälle (jeweils nur einer der drei Fälle wählen und ausfüllen)														
													Fall 1: Flächenverlagerung gemäss FS 1.1 C und Auszonungen ohne Flächenverlagerung Ein- und Auszonungen (1 pos. oder neg. Eintrag in m^2 erforderich)					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 Umzonung Auszonung	Zone alt	Zone neu		WMZ	Arbeits-zonen	Öffentl. Zonen	Spezial-bauzonen	Verkehrs-zonen innerhalb Bauzonen	Summe Bauzonen-flächen	WMZ	Arbeits-zonen	Öffentl. Zonen	Spezial-bauzonen	Verkehrs-zonen innerhalb Bauzonen	Einzonung in WMZ aufgrund Bedarf GA>100%	Betriebs-erweite-rungen (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-zonen innerhalb Bauzonen
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
18	1'271	Umzonung	Fh	W1	Erweiterung der Wohnzone W1 gegen Bach, damit in Sinne einer haushälterischen Bodennutzung die Parzellen baulich auch für ständige Wohnbauten nutzbar werden. Mit der Schaffung überbaubarer Parzellen und die damit verbundene Möglichkeit Gebäude unmittelbar beim Bach zu entfernen, wird auch eine Renaturierung des Bachlaufes möglich. Dazu ist jedoch neben einer Gewässerraumlinie auch noch eine Baulinie wegen des Ufergehölzabstandes notwendig. Zonengrenze neu entlang Gewässerbaulinie.	1'271			-1'271		-													1271			-1271	
18a	50	Umzonung	W1/Fh	Verkehrsflä	Zonenkonforme Zuweisung Seeradweg.	-20			-30	50	-													-20			-30	50
19a	10'756	Umzonung	W1	W2a	Zuweisung zu einer Zone mit höher Dichte an wenig empfindlicher Lage im Interesse einer haushälterischen Bodennutzung.	-					-													-				
20	40	Umzonung	W2	Fh	Zuweisung der hochwassergefährdeten und nicht überbaubaren Landstreifen entlang des Baches auf Parzellen 104 und 127 zur Freihaltezone, soweit nicht bereits früher erfolgt. Damit kann die Hochwassersicherheit verbessert und der Gewässerraum ge-sichert werden.	-40			40		-													-40			40	
20a	680	Umzonung	D 2	Fh		-680			680		-													-680			680	
20b	2'990	Umzonung	D 2	WA2	Zuweisung der mit modernen Wohnbauten überbauten Flächen von der bisherigen Dorfzone zu einer Wohn- und Arbeitszone ohne überlagerten Ortsbildschutz.	-					-													-				
20c	2'440	Umzonung	D 2	WA2	Zuweisung der teilweise mit Neubauten überbaute Fläche zu einer Wohn- und Arbeitszone ohne überlagerten Ortsbildschutz in Anlehnung an die südliche Wohn- und Arbeitszone WA2.	-					-													-				
21	1'238	Einzonung	Lw	W2b	Teilweise Einzonung der im Rahmen der bisherigen Ortsplanung als Reservebauzone ausgeschiedenen und bereits mit grossen Aufwand teilerschlossenen Flächen zu einer reinen Wohnzone ohne überlagerten Ortsbildschutz. Gewerbliche Nutzung insbesondere aufgrund der Erschliessungssituation nicht erwünscht. Sehr attraktive Lage direkt beim Bahnhof.	1'238					1'238	1'238															
~~21a~~	~~230~~	~~Auszonung~~	~~D2~~	~~Lw~~	~~Zuordnung zu Richtplangebiet.~~						-	0																
~~21b~~	~~102~~	~~Umzonung~~	~~D2~~	~~Verkehrsfläche~~	~~Zuordnung Wendeplatz zur Verkehrsläche~~						-													0				0
22	5'853	Auszonung	Bahnareal	Lw	Zuweisung der bahntechnisch nicht benötigten Flächen zur Landwirtschaftszone.					-5'853	-5'853					-5853												
23	661	Umzonung	Bahnareal	D 2	Zuweisung der bahntechnisch nicht benötigten Flächen zu einer geeigneten kommunalen Bauzone, damit ein Verkauf bzw. eine Nutzung im öffentlichen Interesse (z.B. Erweiterung Parkierung, Entsorgungsplatz) und Umnutzung möglich ist. Im Weiteren vgl. dazu Nutzungskonzept Bahnhofareal im Anhang 8.	661				-661	-													661				-661
23a	1'824	Umzonung	Bahnareal	OeA				1'824		-1'824	-															1824		-1824
23b	2'375	Umzonung	Bahnareal	WA 2		2'375				-2'375	-													2375				-2375
24	1'300	Umzonung	Bahnareal	OeA	Zuweisung der bahntechnisch nicht benötigten			1'300		-1'300	-															1300		-1300

Änderung Nr.	Fläche (m^2)	Massnahme	Zonenplan-änderung (Abkürzungen gemäss Baureglement)		Kurzbegründung 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")						Zonenplanänderungsfälle (jeweils nur einer der drei Fälle wählen und ausfüllen)														
													Fall 1: Flächenverlagerung gemäss FS 1.1 C und Auszonungen ohne Flächenverlagerung Ein- und Auszonungen (1 pos. oder neg. Eintrag in m^2 erforderich)					**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 Umzonung Auszonung	Zone alt	Zone neu		WMZ	Arbeits-zonen	Öffentl. Zonen	Spezial-bauzonen	Verkehrs-zonen innerhalb Bauzonen	Summe Bauzonen-flächen	WMZ	Arbeits-zonen	Öffentl. Zonen	Spezial-bauzonen	Verkehrs-zonen innerhalb Bauzonen	Einzonung in WMZ aufgrund Bedarf GA>100%	Betriebs-erweite-rungen (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-zonen innerhalb Bauzonen
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
24a	714	Umzonung	Bahnareal	AG	Zuteilung der bahntechnisch nicht benötigten Fläche zu einer geeigneten Bauzone, damit die Restflächen sinnvoll genutzt werden können, insbesondere für eine Parkierung (vgl. auch Nutzungskonzept Bahnhofareal im Anhang 8). Durch die neue Parkierungsmöglichkeit in der Arbeitszone Gewerbe kann die bisherige Parkierung auf Parzelle Nr. 318 zu Gunsten einer baulichen Nutzung zur Betriebserweiterung und als teilweisen Ersatz für die ausgezonte Fläche auf Parzelle Nr. 306 verwendet werden. Auch kann Reserve für PP bei Hafenausbau geschaffen werden.		714			-714	-														714			-714
25	171	Umzonung	OeB	WA 2	Bereinigung der Zonengrenze gemäss den effektiven Eigentumsverhältnissen.	171		-171			-													171		-171		
26	1'897	Einzonung	Lw	WA 2	Schliessung der Siedlungslücke südseitig der Uttwilerstrasse, zählt zum weitgehend bebauten Gebiet. Umnutzung teilweise nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Gebäudeteile wird möglich.	1'897					1'897											1897					
27	10'913	Umzonung	D 2	W2b	Zuweisung der weitgehend mit modernen Wohnbauten überbauten Flächen von der bisherigen Dorfzone zu einer reinen Wohnzone bzw. zu einer Wohn- und Arbeitszone ohne überlagerten Ortsbildschutz; Zonierung gemäss der effektiven Bebauungsart (Doppel- bzw. Reihen-EFH, MFH). Gewerbliche Nutzung im hinterliegenden Gebiet aufgrund der Erschliessungssituation nicht erwünscht.	-					-													-				
27a	2'465	Umzonung	D 2	WA 2		-					-													-				
28	275	Auszonung	Gb	Verkehrsflä	Anpassung der Zonenabgrenzung gemäss den effektiven Verhältnissen bzw. den aktuellen Bedürfnissen des Gartenbaubetriebs.		-275				-275		-275															
28a	820	Einzonung	Lw	AGb			820				820		820															
29	2'912	Umzonung	W2	WA 2	Zuweisung zu einer Mischzone aus Nutzungs- und Immissionsgründen. An dieser verkehrstechnisch günstigen Lage sollen entsprechend der angrenzenden Bauzone auch gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden.	-					-													-				
30	5'535	Umzonung	D 2	WA 2	Zuweisung der weitgehend mit modernen Wohnbauten überbauten Flächen von der bisherigen Dorfzone zu einer Wohn- und Arbeitszone ohne überlagerten Ortsbildschutz.	-					-													-				
31	4'038	Einzonung	Lw	WA 2	Kompensation mit Arbeitszone. Ermöglichung einer Erweiterung des nördlich angrenzenden Betriebs Céres AG (Parzellen 193 und 606). Überlagerung mit Gestaltungsplanpflicht über den ganzen Betrieb (inkl. Parzelle 193 und 606) gemäss 2. Vorprüfungsbericht vom 06.06.2016. Kompensation mit Reduktion Gewerbezone auf Parzelle 306 (Änderung Nr. 14), da primär gewerbliche Nutzung vorgesehen resp. im Gestaltungsplan vorzugeben und reine Arbeitszone an dieser Lage nicht sinnvoll.	4'038					4'038		4'038															
32	774	Einzonung	Lw	W2a	Einzonung der einzelnen, bereits erschlossenen Parzelle zur Schliessung der Siedlungslücke.	774					774												774					
32a	273	Umzonung	OeB	W2a	Umzonung ehemalige Kirche Chrischona da nicht mehr benötigt	273		-273			-													273		-273		
33	571	Auszonung	W2	Lw	Zuweisung der gemeindeeigenen Parzelle zur Landwirtschaftszone um Bachöffnung zu ermöglichen (vgl. Richtplan).	-571					-571	-571																
33a	936	Umzonung	D 2	W2a	Umlagerung, damit einheitliche Bebauung der ganzen Parzelle 513 möglich; Verzicht auf überlagerten Ortsbildschutz.	-					-													-				
33b	684	Auszonung	D 2	Lw	Auszonung da wegen Gewässer nicht überbaubar	-684					-684	-684																

Änderung Nr.	Fläche (m^2)	Massnahme	Zonenplan-änderung (Abkürzungen gemäss Baureglement)		Kurzbegründung 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")						Zonenplanänderungsfälle (jeweils nur einer der drei Fälle wählen und ausfüllen)														
													Fall 1: Flächenverlagerung gemäss FS 1.1 C und Auszonungen ohne Flächenverlagerung Ein- und Auszonungen (1 pos. oder neg. Eintrag in m^2 erforderich)					**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 Umzonung Auszonung	Zone alt	Zone neu		WMZ	Arbeits-zonen	Öffentl. Zonen	Spezial-bauzonen	Verkehrs-zonen innerhalb Bauzonen	Summe Bauzonen-flächen	WMZ	Arbeits-zonen	Öffentl. Zonen	Spezial-bauzonen	Verkehrs-zonen innerhalb Bauzonen	Einzonung in WMZ aufgrund Bedarf GA>100%	Betriebs-erweite-rungen (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-zonen innerhalb Bauzonen
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
33c	975	Auszonung	Fh	Lw	und am Bauzonenrand gelegen.				-975		-975				-975													
34	86	Auszonung	D 2	Lw	Flächengleiche Anpassung Zonengrenze zur Optimierung der Bebauungsmöglichkeiten.	-86					-86	-86																
35	165	Einzonung	Lw	D 2		165					165	165																
35a	62	Auszonung	D 2	Lw		-62					-62	-62																
36	843	Umzonung	Fh	D 2	Ergänzung Bauzone, damit zonenkonforme Bebauung ermöglicht wird und Bauland haushälterisch genutzt werden kann; im Gegenzug Reduktion der Dorfzone, wo eine weitere Bebauung weder erwünscht noch sinnvoll möglich ist.	843			-843		-														843			-843	
36a	269	Umzonung	D 2	Fh		-269			269		-														-269			269	
37	317	Umzonung	D 2	Fh	Verzicht auf Bebauung und Freihaltung der für das Ortsbild wichtigen Vorgartenfläche.	-317			317		-														-317			317	
38	2'045	Umzonung	WA2	D2	Zuweisung dieser noch landwirtschaftlich genutzten bemerkenswerten Gebäude zur angrenzenden Dorfzone.	-					-														-				
39	9'237	Umzonung	WG 2	W2b	Zuweisung der unbebauten oder teilweise mit modernen Wohnbauten überbauten Flächen zu einer reinen Wohnzone; Zuweisung zur W 2b, da höhere Dichte im Interesse einer haushälterischen Bodennutzung erwünscht, jedoch gewerbliche Nutzungen aufgrund der Erschliessungssituation und der Lage nicht erwünscht.	-					-														-				
40	2'630	Einzonung	Lw	D 2	Einzonung der nicht mehr landwirtschaftlich nutzbaren Kleinfläche nördlich der Paul-Häberlin Strasse. Zählt als Siedlungslücke zum weitgehend bebauten Gebiet. Bauliche Nutzung damit möglich. Für landwirtschaftliche Nutzung ist Fläche zu klein.	2'630					2'630											2630						
41	424	Umzonung	D 2	OeBA	Zuweisung der gemeindeeigenen Parzelle zu einer öffentlichen Zone. Hier ist eine Erweiterung des bereits bestehenden Parkplatzes vorgesehen.	-424		424			-														-424		424		
41a	52	Umzonung	OeA	D 2	Bereinigung der Zonengrenze gemäss den effektiven Eigentumsverhältnissen.	52		-52			-														52		-52		
42	950	Umzonung	D 2	OeA	Zuweisung der gemeindeeigenen, mit einem Parkplatz überbauten Fläche zu einer öffentlichen Zone ohne Möglichkeit für Bauten. Bauten an dieser Lage sind nicht erwünscht.	-950		950			-														-950		950		
43	1'678	Umzonung	D 2	WA 2	Zuweisung der mit modernen Bauten überbauten Flächen von der bisherigen Dorfzo-ne zu einer Wohn- und Arbeitszone ohne überlagerten Ortsbildschutz.	-					-														-				
44	5'650	Umzonung	W2	WA 2	Zuweisung zu einer Mischzone aus Nutzungs- und Immissionsgründen. An dieser verkehrstechnisch günstigen Lage sollen auch gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden.	-					-														-				
45	1'445	Auszonung	Fh	Ls	Aufgrund der entfallenden Reservebauzone wird die Freihaltezone als Trenngürtel zum Wald nicht mehr benötigt. Daher Zuweisung zur südlich angrenzenden Landschaftsschutzzone.				-1'445		-1'445				-1'445														
46	44	Umzonung	WG 2	W2a	Zuweisung aller überbauten Flächen des Betriebes Knup zur neuen Spezialbauzone sowie Ausdehnung der Spezialbauzone Produktion und Handel mit Nahrungsmitteln nach Westen bis zur Landschaftsschutzzone. Aufteilung in einen Teil mit beschränkter Wohnnutzung und einen Teil ohne Wohnnutzung. Damit werden die geplanten und betrieblich notwendigen Neu- und Umbauten ermöglicht und der Betrieb langfristig gesichert. Im Weiteren vgl. dazu Anhang 4.	-					-														-				
46a	6'114	Umzonung	WG 2	SPHN 1		-6'114			6'114		-														-6'114			6'114	
46b	2'908	Einzonung	Lw	SPHN 1					2'908		2'908											2908							
46c	5'920	Einzonung	Lw	SPHN 2					5'920		5'920											5920							
47a	1'286	Umzonung	OeB	Fh	Reduktion der Bauzone zur Freihaltung des Uferbereichs des dortigen Gewässers.			-1'286	1'286		-																-1286	1286	
48	369	Einzonung	Gewässer	OeBA				0			-			0															

Änderung Nr.	Fläche (m^2)	Massnahme	Zonenplan-änderung (Abkürzungen gemäss Baureglement)		Kurzbegründung 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")						Zonenplanänderungsfälle (jeweils nur einer der drei Fälle wählen und ausfüllen)														
												Fall 1: Flächenverlagerung gemäss FS 1.1 C und Auszonungen ohne Flächenverlagerung Ein- und Auszonungen (1 pos. oder neg. Eintrag in m^2 erforderich)					**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 Umzonung Auszonung	Zone alt	Zone neu		WMZ	Arbeits-zonen	Öffentl. Zonen	Spezial-bauzonen	Verkehrs-zonen innerhalb Bauzonen	Summe Bauzonen-flächen	WMZ	Arbeits-zonen	Öffentl. Zonen	Spezial-bauzonen	Verkehrs-zonen innerhalb Bauzonen	Einzonung in WMZ aufgrund Bedarf GA>100%	Betriebs-erweite-rungen (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-zonen innerhalb Bauzonen
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
						5'255	**-6'757**	**-6'253**	**27'503**	**-12'677**	**7'071**	**-**	**-3'433**	**-**	**-**	**-5'853**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**11'056**	**5'301**	**-4'084**	**714**	**-6'253**	**16'447**	**-6'824**

Kontingente:

Spezialbauzonen:	
Spezialbauzonen Knup (46)	8828
Fh Badewiese (13)	2228
Total	11056
Arrondierung WMZ	5301
Total Kontingente	16357

Flächenverlagerung "Fall 1" total:	**-9286**

Kontingentsbeanspruchungen total (m^2):	**16357**
Summe Spalte 13 bis 29:	**7'071**

Richtplanänderungstabelle Gemeinde: Kesswil

09. Januar 2018

Massnahme Nr.	Änderungs-fläche in m^2	Änderung kommunaler Zuteilung neu R-WMZ R-ARB R-ÖFF R-SPEZ BZ NRN	Kurzbegründung für die Änderung des kommunalen Richtplans	Auswirkungen auf die Bauzonenflächen in m^2		Auswirkungen auf die kommunalen Richtplangebietsflächen in m^2			
				WMZ	übrige Bauzonen	Richtplangebiet WMZ (R-WMZ)	Richtplangebiet Arbeitszonen (R-ARB)	Richtplangebiet Öffentliche Zonen (R-ÖFF)	Richtplangebiet Spezialbauzonen (R-SPEZ)
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
1	890	NRN	Verzicht auf bestehende Richtplangebiete infolge zu grosser Kapazität.				-890		
1a	12550	NRN	Verzicht auf bestehendes Richtplangebiet infolge zu grosser Kapazität.			-12550			
1b / 22	827 / 5853	R-ÖFF	Reserve für öffentlichen Parkplatz. / Zuweisung der bahntechnisch nicht benötigten Flächen zur Landwirtschaftszone.		-5853			827	
2	4512	NRN	Verzicht auf bestehendes Richtplangebiet infolge zu grosser Kapazität.			-4512			
3	4647	NRN	Verzicht auf bestehendes Richtplangebiet infolge zu grosser Kapazität.			-4647			
4	13210	NRN	Verzicht auf bestehendes Richtplangebiet infolge zu grosser Kapazität.			-13210			
4a / 35	165	BZ	Verzicht auf bestehendes Richtplangebiet infolge zu grosser Kapazität.	165		-165			
5	6304	NRN	Verzicht auf bestehendes Richtplangebiet infolge zu grosser Kapazität.			-6304			
6	1896	NRN	Verkleinerung bestehendes Richtplangebiet infolge Einzonung Wohngebäude entlang Uttwilerstrasse.			-1896			
7	1385	R-WMZ	Umwidmung bestehendes Richtplangebiet in Anlehnung an umliegende Zonierung.			0			
8a	2568	R-WMZ	Zuordnung eines Teils der durch Nicht-Anerkennung Reservebauzonen entstandenen Baugebietsreduktion zum Richtplangebiet Wohnen.			2568			
8b	336	R-ÖFF	Zuordnung Teil Parz. 87 für Spiel- und Begegnungsplatz					336	
9	4619	R-WMZ	Zuordnung der durch Nicht-Anerkennung Reservebauzonen entstandenen Siedlungslücke zum Richtplangebiet Wohnen.			4619			
9a	223	R-WMZ	Zuordnung Strassenfläche zum Siedlungsgebiet			223			
10	13111	R-WMZ	Zuordnung der durch Nicht-Anerkennung Reservebauzonen entstandenen Siedlungslücke zum Richtplangebiet Wohnen.			13111			
13	4'648	BZ	Zuweisung der Parzelle zu einer Freihaltezone. Diese Zuordnung ist abgestimmt mit der Seeuferplanung. Damit bleibt die Wiese wie bisher eine reine Badewiese. Die bestehenden Anlagen wie Feuerstellen, Wege, etc. sind damit zonenkonform.		4'648				
14	8'016	NRN	Auszonung der unüberbauten und unerschlossenen Gewerbezone im westlichen Teil der Parzelle, da diese nicht sinnvoll erschliessbar ist und landschaftlich sehr exponiert liegt. Der bestehende Betrieb verfügt im Osten resp. erhält durch die Einzonung zwischen Bahngeleise und Industriestrasse Erweiterungsmöglichkeiten.		-8016				

Massnahme Nr.	Änderungs-fläche in m^2	Änderung kommunaler Zuteilung neu R-WMZ R-ARB R-ÖFF R-SPEZ BZ NRN	Kurzbegründung für die Änderung des kommunalen Richtplans	Auswirkungen auf die Bauzonenflächen in m^2		Auswirkungen auf die kommunalen Richtplangebietsflächen in m^2			
				WMZ	übrige Bauzonen	Richtplangebiet WMZ (R-WMZ)	Richtplangebiet Arbeitszonen (R-ARB)	Richtplangebiet Öffentliche Zonen (R-ÖFF)	Richtplangebiet Spezialbauzonen (R-SPEZ)
21	1'238	BZ	Teilweise Einzonung der im Rahmen der bisherigen Ortsplanung als Reservebauzone ausgeschiedenen und bereits mit grossen Aufwand teilerschlossenen Flächen zu einer reinen Wohnzone ohne überlagerten Ortsbildschutz. Gewerbliche Nutzung insbesondere aufgrund der Erschliessungssituation nicht erwünscht. Sehr attraktiver Lage direkt beim Bahnhof.	1238					
~~21a~~	~~230~~	~~R-WMZ~~	~~Zuordnung zu Richtplangebiet.~~						
26	1'897	BZ	Schliessung der Siedlungslücke südseitig der Uttwilerstrasse, zählt zum weitgehend bebauten Gebiet. Umnutzung teilweise nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Gebäudeteile wird möglich.	1'897					
28	275	NRN	Anpassung der Zonenabgrenzung gemäss den effektiven Verhältnissen bzw. den aktuellen Bedürfnissen des Gartenbaubetriebs.		-275				
28a	820	BZ			820				
31	4'038	BZ	Kompensation mit Arbeitszone. Ermöglichung einer Erweiterung des nördlich angrenzenden Betriebs Céres AG (Parzellen 193 und 606). Überlagerung mit Gestaltungsplanpflicht über den ganzen Betrieb (inkl. Parzelle 193 und 606) gemäss 2. Vorprüfungsbericht vom 06.06.2016. Kompensation mit Reduktion Gewerbezone auf Parzelle 306 (Änderung Nr. 14), da primär gewerbliche Nutzung vorgesehen resp. im Gestaltungsplan vorzugeben und reine Arbeitszone an dieser Lage nicht sinnvoll.		4'038				
32	774	BZ	Einzonung der einzelnen, bereits erschlossenen Parzelle zur Schliessung der Siedlungslücke.	774					
33	571	NRN	Zuweisung der gemeindeeigenen Parzelle zur Landwirtschaftszone um Bachöffnung zu er-möglichen (vgl. Richtplan).	-571					
33b	684	NRN	Auszonung da wegen Gewässer nicht überbaubar und am Bauzonenrand gelegen.	-684					
33c	975	NRN			-975				
34	86	NRN	Flächengleiche Anpassung Zonengrenze zur Optimierung der Bebauungsmöglichkeiten.	-86					
35a	62	NRN		-62					
40	2'630	BZ	Einzonung der nicht mehr landwirtschaftlich nutzbaren Kleinfläche nördlich der Paul-Häberlin Strasse. Zählt als Siedlungslücke zum weitgehend bebauten Gebiet. Bauliche Nutzung damit möglich. Für landwirtschaftliche Nutzung ist Fläche zu klein.	2'630					
45	1'445	NRN	Aufgrund der entfallenden Reservebauzone wird die Freihaltezone als Trenngürtel zum Wald nicht mehr benötigt. Daher Zuweisung zur südlich angrenzenden Landschaftsschutzzone.		-1445				

Massnahme Nr.	Änderungs-fläche in m^2	Änderung kommunaler Zuteilung neu R-WMZ R-ARB R-ÖFF R-SPEZ BZ NRN	Kurzbegründung für die Änderung des kommunalen Richtplans	Auswirkungen auf die Bauzonenflächen in m^2		Auswirkungen auf die kommunalen Richtplangebietsflächen in m^2			
				WMZ	übrige Bauzonen	Richtplangebiet WMZ (R-WMZ)	Richtplangebiet Arbeitszonen (R-ARB)	Richtplangebiet Öffentliche Zonen (R-ÖFF)	Richtplangebiet Spezialbauzonen (R-SPEZ)
46b	2'908	BZ	Zuweisung zu einer neuen Spezialbauzone Produktion und Handel.		2'908				
46c	5'920	BZ			5'920				
				5'301	1'770	-22'763	-890	1'163	-

Anpassungsbedarf Richtplangebiete WMZ gemäss Anhang A1 im KRP (m^2)	-22'000

Umsetzung Anpassungsbedarf Richtplangebiete WMZ	
Bilanz Richtplangebiete WMZ (Spalte 8)	-22'763
Bilanz WMZ (Spalte 6), abzüglich WMZ-Kontingente (ZP-Änderungstabelle, Spalte 24)	-
Effektiv umgesetzter Anpassungsbedarf Richtplangebiete WMZ gemäss OP-Revision	-22'763

Die Gemeinde Kesswil weist neu folgende Richtplangebiete auf:

Nummer (Lage)	**Fläche in ha**	**Zuteilung**
S 1.01 (Hinderwise) Änderung Nr. 10	1.31	WMZ-Richtplangebiet (Wohngebiet W 2b)
S 1.01 (Bachtobel) Änderungen Nr. 9 und 9a	0.48	WMZ-Richtplangebiet (Wohngebiet W 2b) Inkl. Strassenfläche 9a
S 1.01 (Schlossgarte) Änderungen Nr. 8a	0.26	WMZ-Richtplangebiet (Wohngebiet W 2b)
S 1.02 (Bonäggerli) Änderung Nr. 7	0.14	WMZ-Richtplangebiet (Wohn- und Arbeitsgebiet WA 2)
Total WMZ-Richtplangebiete	**2.19**	**(WMZ Richtplangebiet gemäss Anhang A1 KRP: 2.2 ha)**
S 1.03 (Bahnhof) Änderung Nr. 1b	0.08	Richtplangebiet für öffentliche Anlagen
S 1.03 (Schlossgarten) Änderung 8b	0.34	Richtplangebiet für öffentliche Anlagen

KOPIE

Thurgau

Frauenfeld, 22. September 2026

Entscheid Nr. 0070

BOA/PG Nr. 2023.06-013

Politische Gemeinde Kesswil
- **Revision Ortsplanung (Änderungen infolge Nichtgenehmigung)**
- **Aufhebung Gestaltungsplan Schlossgarte**
- **Aufhebung Gestaltungsrichtplan Schlossgarte**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die an der Urnenabstimmung der Gemeinde Kesswil vom 18. Juni 2023 beschlossenen Änderungen des Zonenplans werden mit folgenden Ausnahmen genehmigt:
   a) Nicht genehmigt wird die Wohnzone W2b (Änderung Nr. 21) auf den Parzellen Nrn. 51 (Teil) und 52 (Teil).
   b) Nicht genehmigt wird die Zuweisung als Fläche «Strassen und Wege innerhalb von Bauzonen» (Änderung Nr. 21 b) auf Parzelle Nr. 587 (Teil).

2. Die an der Urnenabstimmung der Gemeinde Kesswil vom 18. Juni 2023 beschlossene Änderung des Baureglements (Art. 5 und 16a) wird genehmigt.

3. Die vom Gemeinderat Kesswil am 13. September 2022 und 7. März 2023 beschlossenen Änderungen des kommunalen Richtplans werden mit Ausnahme des Richtplangebiets S 1.01, Erweiterung Wohngebiet W2b (Änderungen Nrn. 8a und 21a), auf den Parzellen Nrn. 51 (Teil), 52 (Teil) und 587 (Teil) genehmigt.

4. Die vom Gemeinderat Kesswil am 13. September 2022 beschlossene Aufhebung des Gestaltungsplans «Schlossgarten» und die Aufhebung des Gestaltungsrichtplans «Schlossgarten» werden genehmigt.

5. Mitteilung an:
   - Politische Gemeinde Kesswil, Hafenstrasse 1, Postfach, 8593 Kesswil, unter Beilage von drei Dossiers zur Revision Ortsplanung (Änderungen infolge Nichtgenehmigung), zur Aufhebung des Gestaltungsplans «Schlossgarten» und zur Aufhebung des Gestaltungsrichtplans «Schlossgarten», mit den notwendigen Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken (chargé)
   - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
   - Bundesamt für Landwirtschaft BLW, Schwarzenburgstrasse 165, 3003 Bern
   - Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Worblentalstrasse 66, 3063 Ittigen
   - Amt für Denkmalpflege

KOPIE

Thurgau

- Amt für Umwelt
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abteilung Öffentlicher Verkehr
- Landwirtschaftsamt
- SBB AG, Immobilien – Grundstücksmanagement, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich
- Amt für Raumentwicklung (3), unter Beilage eines Dossiers zur Revision Ortsplanung (Änderungen infolge Nichtgenehmigung), zur Aufhebung des Gestaltungsplans «Schlossgarten» und zur Aufhebung des Gestaltungsrichtplans «Schlossgarten», mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 30. Juni 2023 ersucht die Politische Gemeinde Kesswil (PG Kesswil) um Genehmigung der im Titel erwähnten Planungsvorlage. Der Gemeinderat Kesswil verabschiedete die Vorlage am 13. September 2022. Anschliessend lag sie vom 4. bis 23. November 2022 öffentlich auf und wurde am 18. Juni 2023 von den Stimmberechtigten der Gemeinde Kesswil angenommen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen die Vorlage ist beim Departement für Bau und Umwelt ein Rekurs hängig. Über diesen Rekurs befindet das DBU in einem separaten Entscheid. Dieser ist inhaltlich und zeitlich mit dem Entscheid über die Plangenehmigung koordiniert. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 15. Juli 2022 vorgeprüft.

2. Mit Entscheid Nr. 34 vom 31. Mai 2021 genehmigte das Departement für Bau und Umwelt (DBU) die revidierte Ortsplanung mit Ausnahmen. Von der Genehmigung wurden sämtliche WMZ-Richtplangebiete sowie verschiedene Wohnzonen in den Gebieten «Schlossgarten» und «Hinderwiese» sowie eine Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Pflanzenbau LwbN Pf 3 auf der Parzelle Nr. 382, Tätteloo, ausgeschlossen. Gleichzeitig beauftragte das DBU die PG Kesswil, sämtliche Bauzonen am Bodenseeufer so zu bereinigen, dass sie nicht mehr ins Hochwasserprofil hineinragen, und die Wasserfläche (Retentionsbecken) auf Parzelle Nr. 308 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA zuzuweisen. Mit der Genehmigungsvorlage reagiert die PG Kesswil auf die erwähnte Teilgenehmigung der Ortsplanung. Wie nachfolgend ausgeführt, sieht sie daher diverse Anpassungen am kommunalen Richtplan, dem Zonenplan und dem Baureglement vor.

3. Änderung Richtplan

Mit Entscheid Nr. 34 vom 31. Mai 2021 hat das DBU beim kommunalen Richtplan sämtliche WMZ-Richtplangebiete sowie das Innenentwicklungsgebiet S 0.1.3, Hinderwise, nicht genehmigt. Auf der Grundlage dieser Nichtgenehmigung wurden von der PG Kesswil sämtliche WMZ-Richtplangebiete überprüft. Gestützt auf Planungsauftrag 1.1 A kann die PG Kesswil insgesamt WMZ-Richtplangebiete mit einer Fläche von 2.2 Hektaren festlegen. Nun hat die PG Kesswil entschieden, ihre WMZ-Richtplangebiete auf folgende vier Standorte zu beschränken: «Hinderwise», «Bachtobel», «Schlossgarten» und «Bonäggerli». Aus raumplanerischer Sicht ist zu begrüssen, dass auf das WMZ-Richtplangebiet auf Parzelle Nr. 625 verzichtet wird. So liegt die Parzelle Nr. 625 an einer peripheren Lage ohne ÖV-Erschliessung. Weiter ist anzumerken, dass sich das WMZ-Richtplangebiet «Hinderwise» (Parzellen Nrn. 549, 167) teilweise ausserhalb der ÖV-Güteklasse D befindet. Einzonungen zu einem späteren Zeitpunkt dürften aufgrund von Planungsgrundsatz 1.1 B, Buchstabe b) KRP daher kaum möglich sein. Aus kantonaler Sicht kann dieses Richtplangebiet dennoch genehmigt werden.

Aus den eingereichten Unterlagen geht hervor, dass die vier erwähnten Richtplangebiete eine Gesamtfläche von 21'891 m^2 umfassen. In dieser Fläche nicht enthalten ist die Strassenfläche auf Parzelle Nr. 192 (Bachtobelstrasse). Wie das Amt für Raumentwicklung im Prüfbericht vom 15. Juli 2022 festgehalten hat, ist das betreffende Richtplangebiet so zu begrenzen, dass diese Strassenfläche (Änderung Nr. 9a: 223 m^2) mitbezogen wird. Wird die Strassenfläche dem Richtplangebiet «Bachtobel» (4'619 m^2) zugeschlagen, erhöht sich die Gesamtfläche von 21'891 m^2 um 223 m^2 auf 22'114 m^2. Aus kantonaler Sicht könnte diese Gesamtfläche grundsätzlich akzeptiert werden. Wie aber aus den nachfolgenden Erwägungen (Ziffer 4) hervorgeht, können die Wohnzone W 2b (Änderung Nr. 21) und die Fläche «Strassen und Wege innerhalb von Bauzonen» (Änderung Nr. 21b) im Gebiet «Schlossgarten» nicht genehmigt werden. So ist aus kantonaler Sicht in diesem Gebiet (Parzellen Nrn. 51 und 52) eine Einzonung nur denkbar, sofern die WMZ-Einzonungsfläche auf max. 1'238 m^2 reduziert wird. Eine solche Reduktion erfordert, dass gleichzeitig das WMZ-Richtplangebiet «Schlossgarten» (Wohngebiet W 2b) entsprechend angepasst bzw. auf die reduzierte Einzonungsfläche abgestimmt wird. Konkret bedeutet dies, dass auch das WMZ-Richtplangebiet geringfügig verkleinert werden muss. Aus diesem Grund wird auch das WMZ-Richtplangebiet «Schlossgarten» (Änderungen Nr. 8a und 21a) nicht genehmigt.

4. Änderung Zonenplan und Baureglement

Die zur Genehmigung eingereichten Zonenplanänderungen betreffen die Gebiete «Schlossgarten» (Parzellen Nrn. 50, 51, 52, 587), «Hinderwise» (Parzelle Nr. 167), Betriebsflächen der Roth Pflanzen AG, das Areal der Abwassereinigungsanlage

ARA (Parzelle Nr. 308) sowie diverse Grundstücke entlang des Bodensees (Parzellen Nrn. 73, 74, 81, 109, 110, 114, 516, 572). Aus kantonaler Sicht sind diese Zonenplanänderungen mehrheitlich planerisch nachvollziehbar und werden daher genehmigt. Bei folgenden Änderungen sind aber Hinweise und/oder Vorbehalte anzubringen:

a) Zonenplanänderung «Schlossgarten» (Änderungen Nrn. 21, 21a und 21b)
Die Gemeinde Kesswil weist derzeit in den WMZ lediglich eine gemeindespezifische Auslastung von 94 Prozent aus und kann daher grundsätzlich keinen Bedarf für eine Einzonung in eine WMZ geltend machen. Gestützt auf die Festsetzung 1.1 C des Kantonalen Richtplans (KRP) kann die Gemeinde ihre WMZ-Flächen (Bauzonen und Richtplangebiete) aber anders anordnen resp. verlagern. Voraussetzung hierfür ist, dass die Gesamtfläche des Siedlungsgebiets nicht vergrössert wird und dadurch:

a) die Standortqualitäten des Siedlungsgebiets verbessert oder zumindest erhalten werden (insbesondere die Erschliessung mit dem ÖV),
b) raumplanerisch abgestimmte, bessere Lösungen erreicht werden,
c) der Planungsgrundsatz 2.3 A und die Festsetzung 2.3 A betreffend Gebiete mit Vorrang Landschaft eingehalten werden und
d) in der Regel keine grössere Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF) erfolgt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Änderungen Nrn. 21 und 21 b die Anforderungen gemäss lit. a - d grundsätzlich erfüllen. Wie nachfolgend dargelegt, führen die bereits erfolgten bzw. geplanten Ein- und Auszonungen insgesamt jedoch zu einer unzulässigen Vergrösserung des Bau- und Siedlungsgebiets. Die Änderungen Nrn. 21 und 21b können daher nicht genehmigt werden.

Änderungen Nrn. 21 und 21a
Mit der Revision der Ortsplanung hat die Politische Gemeinde Kesswil mit den Änderungen Nrn. 33, 33b, 34 und 35a eine Fläche von 1'403 m^2 von der Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) in die Landwirtschaftszone ausgezont. Diese Auszonungen wurden teilweise durch eine Einzonung (Änderung Nr. 35) mit einer Fläche von 165 m^2 kompensiert. Somit resultiert eine WMZ-Reduktion von 1'238 m^2 (1'403 m^2 - 165 m^2), die andernorts wieder als WMZ-Fläche eingezont werden kann. Die Gemeinde hat nun beschlossen, eine Fläche von 230 m^2 auf Parzelle Nr. 587 mit der Änderung Nr. 21a der Landwirtschaftszone zuzuweisen, was sie als Auszonung deklariert. Die für Einzonungen zur Verfügung stehende Fläche vergrössert sich damit nach ihrer Darstellung auf 1'468 m^2. Die zur Genehmigung beantragte Änderung Nr. 21 sieht nun vor, diese Fläche grossmehrheitlich im Gebiet

«Schlossgarten» auszuscheiden. Neu wird eine Fläche von 1'454 m^2 (-14 m^2) in die Wohnzone W2b eingezont.

Festzuhalten ist jedoch, dass die zu verlagernde WMZ-Fläche betreffend Parzelle Nr. 587 gar nicht zur Bauzone gehört. Wie Abklärungen durch das Amt für Raumentwicklung ergeben haben, gilt im Bereich der Parzelle Nr. 587 nach wie vor der Zonenplan aus dem Jahr 1985. In diesem Zonenplan ist die betroffene Fläche der Reservebauzone D2 zugewiesen. Das Bundesgericht entschied mit dem Urteil Nr. 1C_163/2008 vom 8. Januar 2009, dass die Thurgauer Reservebauzonen als Nichtbauzonen zu qualifizieren sind. Daher beschloss die Gemeindeversammlung Kesswil im Jahr 2013 den bereits überbauten Teil der Reservebauzone «Schlossgarten» (inklusive der «Im Schlossgarten» - Strasse) der Bauzone zuzuweisen. Diese Einzonung wurde vom Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid Nr. 68 vom 8. Oktober 2013 genehmigt. Nicht Bestandteil dieser Einzonung war indes der Bereich der Änderungsflächen Nrn. 21a sowie auch von 21b. Dieser Teil der Parzelle Nr. 587 (südseitig der «Im Schlossgarten»-Strasse) ist nach wie vor als Teil der Nichtbauzone (Reservebauzone D2) zu betrachten. In den bisherigen Akten und in der Genehmigungsvorlage weist die PG Kesswil diese Fläche nicht korrekt als Teil der Nichtbauzone aus. Somit handelt es sich bei der Änderung Nr. 21a nicht um eine Auszonung, sondern um eine Umzonung innerhalb der Nichtbauzone. Entsprechend ist es auch nicht möglich, diese Fläche im Umfang von 230 m^2 anderswo resp. im Gebiet «Schlossgarten» (Parzellen Nrn. 51, 52) wieder als WMZ einzuzonen. Insgesamt steht für eine allfällige Einzonung im Gebiet «Schlossgarten» lediglich eine Verlagerungsfläche von 1'238 m^2 zur Verfügung. Die Einzonungsfläche von 1'454 m^2 übersteigt dieses Flächenmass um 216 m^2. Somit ist die Verlagerung nicht mit dem KRP (Festsetzung 1.1 C) vereinbar. Daher wird die Wohnzone W2b (Änderung Nr. 21) auf den Parzellen Nrn. 51 (Teil) und 52 (Teil) nicht genehmigt.

Änderung Nr. 21b

Des Weiteren hat die PG Kesswil beschlossen, das Gebiet «Schlossgarten» grossmehrheitlich der Landwirtschaftszone Lw zuzuweisen. Gleichzeitig hat sie mit der Zonenplanänderung Nr. 21b entschieden, auf Parzelle Nr. 587 eine Fläche von 102 m^2 als «Strasse und Wege innerhalb von Bauzonen» zu bezeichnen. Wie bereits erwähnt, ist die betroffene Fläche nach wie vor Teil der Nichtbauzone (Reservebauzone). Anlagen wie ein Wendeplatz, der den angrenzenden Bauzonen dient, sind in der Nichtbauzone aber nicht zonenkonform. Somit kann die betroffene Fläche für den Bau eines Wendeplatzes nur genutzt werden, sofern sie vorgängig in eine Bauzone eingezont wird. Nach Fertigstellung des Wendeplatzes wäre es denkbar, diese Fläche anschliessend als Fläche «Strassen und Wege innerhalb von Bauzonen» zu bezeichnen. Ohne eine vorgängige Einzonung kann die Zuweisung zu «Strassen und Wege innerhalb von Bauzonen» somit nicht genehmigt werden.

Aus kantonaler Sicht wäre es grundsätzlich möglich, die Fläche eines projektierten Wendeplatzes einer sachgerechten WMZ zuzuweisen. Im vorliegenden Fall wird der PG Kesswil empfohlen, eine Zuweisung in die Dorfzone D2 zu prüfen. Eine solche kleinflächige Einzonung in eine WMZ wäre gestützt auf KRP-Festsetzung 1.4 B Buchstabe b) möglich, sofern die Fläche nachweislich für den Ausbau einer bestehenden Zonenrandstrasse erforderlich ist. Gemäss Planungsbericht (S. 2) wird die Zonenplanänderung mit einem geplanten Wendeplatz (ca. 20-30 m^2) sowie mit einer bestehenden EW-Verteilkabine begründet. Weshalb diese Verteilkabine in die Bauzone miteinbezogen werden soll und für den Wendeplatz sowie die Verteilkabine insgesamt eine Fläche von 102 m^2 neu der Bauzone zugewiesen werden soll, ist aus planerischer Sicht nicht nachvollziehbar. Ferner ist zu beachten, dass der Bereich zwischen Wendeplatz und der Trafostation nicht zur Strassenfläche gehört (vgl. § 2 Abs. 1 des Gesetzes über die Strassen und Wege, RB 725.1). Eine Einzonung gestützt auf KRP-Festsetzung 1.4 B, Bst. b) kommt nur für jene Fläche in Betracht, die für den Bau eines Wendeplatzes benötigt wird.

Die heutige Strasse mit der Bezeichnung «Im Schlossgarten» weist eine Länge von rund 70 m auf und erschliesst lediglich vier Liegenschaften. Gemäss VSS-Norm 40 045 «Erschliessungsstrassen» handelt es sich damit um einen öffentlichen Zufahrtsweg, der nur gelegentlich mit Motorfahrzeugen befahren wird. Bei solchen Wegen können für die seltenen Begegnungsfälle zwischen Motorfahrzeugen angrenzende Bankettflächen und Vorplätze mitgenutzt werden. Zudem wurde festgestellt, dass sich im Bereich des geplanten Wendeplatzes keine Kehrichtsammelstelle befindet. Rettungsfahrzeuge, wie die Feuerwehr, können auch rückwärts ausfahren. Daher wird der Bau eines Wendeplatzes aus kantonaler Sicht nicht als zwingend erforderlich erachtet. In der Frage der zweckmässigen Erschliessung verfügt die PG Kesswil aber ein gewisses planerisches Ermessen. Sollte die Gemeinde am Bau eines Wendeplatzes festhalten, wird das Vorhaben von kantonaler Seite akzeptiert. In diesem Fall ist die öffentliche Auflage der Zonenplanänderung und des entsprechenden Strassenprojekts zeitlich und inhaltlich zu koordinieren. So ist eine Einzonung in eine Bauzone nur möglich und sinnvoll, wenn ein rechtskräftiges Strassenprojekt mit Wendeplatz vorliegt. Dieses Projekt ist einem allfälligen Genehmigungsgesuch für eine Zonenplanänderung beizulegen.

Anrechenbarkeit der Verlagerungsfläche (Parzelle Nr. 514)

Im Hinblick auf ein allfälliges erneutes Genehmigungsgesuch für eine Einzonung im Gebiet «Schlossgarten» ist zusätzlich zu beachten, dass auch die vollständige Anrechenbarkeit der grundsätzlich zur Verfügung stehenden Verlagerungsfläche von 1'238 m^2 nicht ohne Weiteres gegeben ist. Mit der Revision Ortsplanung wurde die Parzelle Nr. 514 mit einer Fläche von 571 m^2 mit der Änderung Nr. 33 von der Dorfzone D2 in die Landwirtschaftszone Lw ausgezont. Begründet wurde die Auszonung im Planungsbericht mit einem eingedolten Gewässer, das geöffnet werden

soll und einer baulichen Nutzung der Parzelle entgegensteht. Nicht ausgewiesen wurde im Planungsbericht hingegen, dass die Parzelle bereits baulich genutzt wird. Anlässlich einer Begehung am 13. Juli 2026 stellte das Amt für Raumentwicklung (ARE TG) fest, dass die Parzelle Nr. 514 derzeit als Garten- und Freizeitfläche genutzt wird. Sie umfasst insbesondere:

- eine asphaltierte Fläche als Vorplatz bzw. Manövrierfläche für die angrenzende Parzelle Nr. 664
- einen befestigten Sitzplatz aus Steinplatten (ca. 8 m x 10 m) mit Gartentischen sowie Sitz- und Liegemöbeln
- eine befestigte Stellfläche für ein Trampolin
- eine Rasenfläche mit verschiedenen Spielgeräten
- eine hohe, blickdichte Laubhecke entlang der Parzellengrenzen

Für diese Nutzung besteht eine Vereinbarung zwischen der PG Kesswil und der Eigentümerschaft der angrenzenden Parzelle. Gemäss E-Mail vom 20. August 2026 geht die PG Kesswil davon aus, dass die Bauten und Anlagen auf der Parzelle Nr. 514 nicht baubewilligungspflichtig sind. Diese Auffassung wird von kantonaler Seite nicht geteilt. Insbesondere die asphaltierte Fläche, der befestigte Sitzplatz sowie der Stellplatz für das Trampolin sind klar baubewilligungspflichtig.

Für die Anrechnung als Verlagerungsfläche ist massgebend, dass die ausgezonte Fläche künftig dem Zonenzweck der Landwirtschaftszone entsprechend genutzt wird. Die bestehende Garten- und Freizeitnutzung ist damit nicht vereinbar. Vor diesem Hintergrund kann die Verlagerungsfläche von 1'238 m^2 für eine Einzonung im Gebiet «Schlossgarten» nur dann vollumfänglich angerechnet werden, wenn die zonenfremde Nutzung aufgegeben und die entsprechenden Anlagen zurückgebaut werden. Dies betrifft insbesondere den befestigten Sitzplatz, die asphaltierte Vorplatz- bzw. Manövrierfläche und die befestigte Stellfläche für das Trampolin. Soll die Nutzung der Parzelle Nr. 514 als Vorplatz- bzw. Manövrierfläche für die angrenzende Parzelle Nr. 664 künftig beibehalten werden, ist sie der Dorfzone D2 zuzuweisen. In diesem Fall kann sie nicht als Verlagerungsfläche angerechnet werden. Mit einem Genehmigungsgesuch für eine allfällige Einzonung im Gebiet «Schlossgarten» ist daher nachzuweisen, dass die Parzelle Nr. 514 künftig entsprechend dem Zonenzweck der Landwirtschaftszone genutzt wird. Soll die bisherige Nutzung ganz oder teilweise weitergeführt werden, ist die betroffene Fläche der Dorfzone D2 zuzuweisen.

b) Zonenplanänderungen Roth Pflanzen AG (Änderungen Nrn. 50a, 51 und 51a)
Mit der Revision der Ortsplanung entschied die PG Kesswil, die Betriebsflächen der Roth Pflanzen AG auf den Parzellen Nrn. 370 und 382 einer LwbN Pf 3-Zone zuzuweisen. Damals bestand die Absicht, eine betriebliche Erweiterung entlang der Kantonstrasse (Uttwilerstrasse) und darüber hinaus zu ermöglichen. Mit Entscheid

Nr. 34 vom 31. Mai 2021 verweigerte das DBU jedoch die Genehmigung für die LwbN Pf 3-Zone (Änderung Nr. 51) auf Parzelle Nr. 382, Tätteloo. Diese Fläche wird gemäss einem Betriebskonzept vom 7. Juni 2017 mehrheitlich als Einschlags- und Lagerfläche für Pflanzen genutzt. Daneben wurden auf der Parzelle Nr. 382 noch Containerpflanzen (Rosen) produziert. Inzwischen liegt ein überarbeitetes Betriebs- und Entwicklungskonzept vom 26. Januar 2022 vor. Dieses bildet die planerische Grundlage für die nun zur Genehmigung beantragten Zonenplanänderungen Nrn. 50a, 51 und 51a. Das Konzept sieht im Wesentlichen vor, die Produktion der Containerpflanzen (Rosen, etc.) auf Parzelle Nr. 382, Tätteloo, aufzugeben und diese auf die Nordseite (Parzelle Nr. 370, Chlooster) der Hauptstrasse zu verlegen. Um die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, wird die bestehende LwbN Pf-3 Zone auf Parzelle Nr. 370 mit der Änderung Nr. 50a um eine Fläche von rund einer Hektare gegen Westen erweitert. Der Bereich der Einschlags- und Zwischenlagerfläche auf Parzelle Nr. 382 wird der neu geschaffenen Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Pflanzenbau LwbN Pf 4 zugewiesen. Die Fläche mit den beiden Maschinenunterständen verbleibt indes in der Landwirtschaftszone. Aus kantonaler Sicht sind die Änderungen Nrn. 50a, 51 und 51a nachvollziehbar und werden genehmigt.

Die Einführung der Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Pflanzenbau LwbN Pf 4 erfordert eine Anpassung der Art. 5 und Art. 16a des Baureglements. Es ist zu begrüssen, dass in der neuen LwbN Pf 4-Zone weder Folientunnel noch Containerflächen zugelassen sind. Damit wird insbesondere sichergestellt, dass südseitig der Uttwilerstrasse keine neuen Hochbauten entstehen. Die Zonenbestimmungen zur LwbN Pf 4-Zone erweisen sich als landschaftsverträglich und mit dem übergeordneten Recht vereinbar. Somit kann auch das geänderte Baureglement (Art. 5 und 16a) genehmigt werden.

c) Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF)

Art. 3 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) verlangt, dass die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden darauf achten, dass die Landschaft geschont wird. Insbesondere sind der Landwirtschaft geeignete Kulturlandflächen, insbesondere Fruchtfolgefolgeflächen (FFF), zu erhalten. Dieser Grundsatz wird in Art. 15 Abs. 3 RPG im Zusammenhang mit der Bestimmung von Lage und Grösse von Bauzonen ausdrücklich wiedergegeben. Er wird sodann durch Art. 30 Abs. 1bis RPV präzisiert, dass Fruchtfolgeflächen nur eingezont werden dürfen, wenn ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann und sichergestellt wird, dass die beanspruchte Fläche nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden. Gemäss Art. 30 Abs. 1 ^{bis} lit. a RPV sind damit überwiegende Interessen auch aus kantonaler Perspektive für einen Eingriff in Fruchtfolgeflächen erforderlich, und bei der Interessenabwägung ist zu prüfen, ob die verfolgten Ziele nicht auch

ohne Beanspruchung von Fruchtfolgefläche erreicht werden können. Die obgenannten Planungsgrundsätze werden sodann weiter präzisiert durch die Festsetzung 1.1 C lit. d KRP sowie durch die Planungsgrundsätze von Kapitel 2.2 KRP, welche vorliegend in der Fassung von Juni 2017 anwendbar sind (vgl. DBU-Kreisschreiben vom 24. Januar 2023). In Planungsgrundsatz 2.2 B Sätze 1 und 2 ist insbesondere festgehalten, dass Voraussetzung, um Landwirtschaftsgebiet gemäss Festsetzung 1.1 C dem Siedlungsgebiet zuzuteilen, eine ausgeglichene Flächenbilanz ist, sowie dass dabei möglichst landwirtschaftlich oder ökologisch wertvolleres Land dem Landwirtschaftsgebiet zuzuweisen ist. Darüber hinaus werden vorliegend in Kapitel 2.2 keine über die obgenannten Planungsgrundsätze hinausgehenden Vorgaben für die in Frage stehenden Zonenplanänderungen statuiert.

Wie die kantonale Prüfung ergeben hat, führen die geplanten und teilweise bereits genehmigten Ein- und Auszonungen (Änderungen Nrn. 13, 14, 21 und 31) gesamthaft nicht zu einem FFF-Verlust, sondern zu einer Zunahme von ca. 104 m^2 FFF. Im Weiteren lassen sich bei entsprechender Anpassung der Änderungen Nrn. 21 und 21 b auch die übrigen Voraussetzungen der Planungsgrundsätze 1.1 C und 2.2 B einhalten, womit diese den vorliegenden Einzonungsvorhaben nicht in grundsätzlicher Weise entgegenstehen.

Was die Vorgaben von Art. 30 Abs. 1bis lit. a RPV angeht, so liegen die von Änderung Nr. 21 betroffenen Flächen des Gebiets «Schlossgarten» an zentralster Lage und in Fussdistanz zum Bahnhof Kesswil. Überdies wird im Planungsbericht schlüssig dargelegt, dass keine gleichwertigen Alternativstandorte für eine Einzonung bestehen, bei denen kein oder ein geringerer FFF-Verlust resultieren würde. Weiter besteht aus kantonaler Sicht ein Interesse, dass die ÖV-Erschliessung durch raumplanerische Massnahmen verbessert wird. In diesem Zusammenhang begrüsst der Kanton grundsätzlich die bereits vollzogenen Änderungen Nrn. 33 und 33b, mit welchen Flächen mit ungenügender ÖV-Erschliessung der Landwirtschaftszone zugewiesen wurden. Gleichzeitig besteht ein gewichtiges kantonales Interesse, dass im Gegenzug im Gebiet «Schlossgarten» an einer mit dem ÖV gut erschlossenen Lage (ÖV-Güteklasse C) eine neue Wohnzone W2b geschaffen werden kann. Interessen des Landschafts- und Heimatschutzes werden aufgrund der Lage des Vorhabens am unmittelbaren Siedlungsrand sowie mit einigem Abstand von den ISOS-Kerngebieten lediglich marginal tangiert, weshalb die Interessen an der Einzonung der betreffenden Fläche an zentraler und gut erschlossener Lage klar überwiegen.

Weiter setzt eine Einzonung von FFF voraus, dass die betroffene Fläche gemäss Art. 30 Abs. 1bis RPV optimal genutzt wird. Im Prüfbericht vom 15. Juli 2022 wurde die PG Kesswil aufgefordert, für diese Einzonung den Nachweis für eine optimalen Nutzung zu erbringen. Ein entsprechender Nachweis fehlt nach wie vor im Planungsbericht. Insbesondere wird nicht aufgezeigt, mit welchen planerischen oder

rechtlichen Instrumenten eine optimale Nutzung der Fläche dauerhaft sichergestellt werden kann. Die Bestimmung von Art. 34 des Baureglements («Haushälterische Bodennutzung») genügt hierfür nicht. Sie enthält keine hinreichend konkreten Vorgaben, welche eine optimale Nutzung der einzuzonenden FFF gewährleisten würde. Da die betroffene Fläche (ca. 1'200 m^2) für den Erlass eines Gestaltungsplans zu klein ist, kann aus kantonaler Sicht einer Einzonung nur zugestimmt werden, wenn eine optimale Nutzung mit geeigneten rechtlichen Instrumenten verbindlich sichergestellt wird. Hierfür bietet sich eine vertragliche Vereinbarung mit den Grundeigentümern an. Darin sind die wesentlichen Eckwerte einer Überbauung verbindlich festzulegen. Zu regeln wären namentlich eine Mindestausnützung, die minimale Geschossigkeit sowie die Bautypologie bzw. Mindestanzahl Wohneinheiten. Darüber hinaus empfiehlt es sich, als Grundlage für eine Einzonung ein Überbauungskonzept auszuarbeiten. An dieser Stelle ist noch anzumerken, dass mit der Realisierung von Einfamilienhäusern eine optimale Nutzung nicht gewährleistet werden kann. Stimmen die betroffenen Grundeigentümer einer vertraglichen Sicherstellung zu, scheint eine Einzonung im Gebiet «Schlossgarten» und die damit verbundene Reduktion der FFF um rund 0.12 ha grundsätzlich mit Art. 30 Abs. 1bis RPV vereinbar.

Ferner geht aus dem Planungsbericht (S. 11-12) hervor, dass die Umzonungen in die LwbN Pf3- bzw. LwbN Pf4-Zonen auf den Parzellen Nrn. 370 und 382 für den betroffenen Betrieb (Roth Pflanzen AG) betriebsnotwendig sind. Mit diesen Zonenplanänderungen Nrn. 50a und 51 bezweckt die PG Kesswil insbesondere, die planerischen Voraussetzungen für den Erhalt und die Zukunftsfähigkeit des Betriebs zu schaffen. Gleichzeitig bleiben die betroffenen Flächen aber als gartenbauliche Produktionsfläche für Pflanzen erhalten. Die beiden LwbN-Zonen fügen sich kompakt in die bestehende betriebliche und landschaftliche Situation ein. Ferner hat die kantonale Prüfung ergeben, dass ausserhalb von FFF keine Alternativstandorte bestehen, die betrieblich sinnvoll wären. Gestützt auf Planungsgrundsatz 1.6 A entspricht die Förderung (bzw. Weiterentwicklung) eines bestehenden Betriebes einem wichtigen kantonalen Ziel. Somit ist die Beanspruchung der FFF auf den Parzellen Nrn. 370 und 382 mit den Vorgaben von Art. 30 Abs. 1bis RPV vereinbar.

Die Zonenplanänderungen Nrn. 50a und 51 führen dazu, dass sich die Fruchtfolgefläche (FFF) in der PG Kesswil um mehr als drei Hektaren reduziert. Gestützt auf Art. 46 Abs. 1 und 3 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) sind Genehmigungsentscheide zu Nutzungsplanänderungen, die eine Reduktion von mehr als drei Hektaren zur Folge haben, dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) und dem Bundesamt für Landwirtschaft (BLW) zu eröffnen. Im Planungsbericht (S. 11 und 12) wird dargelegt, dass der effektive FFF-Verbrauch geringer ausfalle. Unter anderem wird argumentiert, dass in der neu geschaffenen LwbN Pf4-Zone (Änderung Nr. 51) weder Bauten noch Gewächshäuser oder Folientunnel zulässig seien.

Zudem dürfe die LwbN Pf4-Zone einzig zum Einschlag oder zur Zwischenlagerung von Pflanzen genutzt werden. Daher geht die PG Kesswil davon aus, dass der natürliche Bodenaufbau und damit die FFF-Qualität auf der Parzelle Nr. 382 (Änderung Nr. 51) auf einer Fläche von ca. 2.15 ha erhalten bleibt. Aus kantonaler Sicht ist dies jedoch nicht relevant. Gemäss kantonaler Praxis werden LwbN-Zonen nach Art. 16a Abs. 3 RPG generell nicht mehr ans FFF-Kontigent angerechnet. Keine Rolle spielt dabei, wie intensiv oder in welcher Form diese LwbN-Zonen genutzt werden. Daher wird der Genehmigungsentscheid noch dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) und dem Bundesamt für Landwirtschaft (BLW) eröffnet.

5. Mit Entscheid DBU Nr. 20 vom 12. Dezember 1996 hat das Departement für Bau und Umwelt einen Gestaltungs- und Gestaltungsrichtplan «Schlossgarten» genehmigt. Laut Planungsbericht (S.15) sei der Zweck des Gestaltungsplans inzwischen erfüllt. Insbesondere sei die Erschliessung erstellt und das gesamte Gestaltungsplangebiet vollständig überbaut. Der Gestaltungsrichtplan betrifft überdies ein Gebiet, welches nicht zur Bauzone gehört. Gemäss Planungsbericht (S. 15) bestehen weder öffentliche noch private Interessen, um am Gestaltungs- bzw. Gestaltungsrichtplan «Schlossgarten» festzuhalten. Aus kantonaler Sicht wird diese Einschätzung geteilt. Somit stehen den beiden Planaufhebungen keine Vorbehalte entgegen. Sie werden daher genehmigt.

6. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorlage nur teilweise mit den Vorgaben des Kantonalen Richtplans (KRP) vereinbar ist. Daher werden die beantragten Zonen-, Baureglements- und Richtplanänderungen nur teilweise genehmigt. Von der Genehmigung der Zonenplanänderung ausgenommen werden die Wohnzone W2b (Änderung Nr. 21) auf den auf den Parzellen Nrn. 51 (Teil) und 52 (Teil) sowie die Fläche «Strassen und Wege innerhalb von Bauzonen» (Änderung Nr. 21 b) auf Parzelle Nr. 587 (Teil). Die Änderungen des Richtplans werden mit Ausnahme des Richtplangebiets S 1.01, Erweiterung Wohngebiet W2b (Änderungen Nrn. 8a und 21a), auf den Parzellen Nrn. 51 (Teil), 52 (Teil) und 587 (Teil) genehmigt. Im Übrigen erfüllt die Genehmigungsvorlage 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

Departement für Bau und Umwelt · Kanton Thurgau ·

Thurgau

Rechtsmittel:
Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Publikation im Amtsblatt 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: 22. Sep. 2026