

Frauenfeld, 31. Mai 2021

Entscheid Nr. 34

BOA/PG Nr. 2019.06-005

Politische Gemeinde Kesswil

- **Revision Ortsplanung**
- **Änderung Schutzplan**

1. Der vom Gemeinderat Kesswil am 5. März 2019 beschlossene Kommunale Richtplan wird mit folgenden Ausnahmen und Vorbehalten genehmigt.
 - a) Sämtliche WMZ-Richtplangebiete werden nicht genehmigt. Dies betrifft namentlich die Richtplangebiete S 1.01, Erweiterungen Wohngebiete W2a und das Richtplangebiet S 1.02, Erweiterung Wohn- und Arbeitsgebiet WA 2, sowie das Innenentwicklungsgebiet S 0.1.3, Hinderwise.
 - b) Die Massnahme V 1.05 "Verbesserung Querung Dozwilerstrasse für Fussgänger (Einlenker Kirchweg)" wird von einer Festsetzung zu einer Vororientierung zurückgestuft. Auf der Richtplankarte 1:5'000 und im Richtplantext wird ein Hinweisvermerk angebracht.
 - c) Die Genehmigung von Massnahme V 6.01 "Parkplatzkonzept Bahnhof / Badeplatz / Seedorf" erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die Gemeinde diese Massnahme respektive das Nutzungs- und Parkierungskonzept zum Bahnhofsareal im Sinne der Erwägungen überarbeitet. Auf der Richtplankarte 1:5'000 wird beim Bahnhof und im Richtplantext ein Hinweisvermerk angebracht.
2. Der von der Gemeindeversammlung Kesswil am 28. Mai 2019 beschlossene Zonenplan wird mit folgenden Ausnahmen genehmigt.
 - a) Die Wohnzone W2a (Änderung Nr. 19) auf der Parzelle Nr. 167, Hinderwise, wird nicht genehmigt.
 - b) Die Wohnzone W2b (Änderungen Nrn. 21 und 21a) und die Zone mit Gestaltungsplanpflicht auf den Parzellen Nrn. 50 (Teil), 52 und 587 (Teil), Schlossgarte, werden nicht genehmigt.
 - c) Die Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Pflanzenbau LwbN Pf 3 (Änderung Nr. 51) auf der Parzelle Nr. 382, Tätteloo, wird nicht genehmigt.
 - d) Sämtliche Bauzonen innerhalb des Hochwasserprofils des Bodensees, insbesondere im Bereich der Änderungen Nrn. 15c, 16, 17, 17a und 17b, werden nicht genehmigt. Im Zonenplan werden entsprechende Nichtgenehmigungsvermerke angebracht.

- e) Die im Zonenplan als öffentliches Gewässer deklarierte Wasserfläche (Weiher oder Retentionsbecken) auf dem Areal der Abwasserreinigungsanlage, Parzelle Nr. 308, wird nicht genehmigt.
- f) Die Gemeinde Kesswil wird angewiesen, den Zonenplan sowie die Änderungstabelle zum Zonenplan und zum Richtplan wie folgt anzupassen:
 - Die nicht genehmigten Einzonungsflächen (Änderungen Nrn. 19 und 21) sind einer geeigneten Nichtbauzone zuzuweisen.
 - Die nicht genehmigte Wohnzone W2b (Änderung Nr. 21a) ist der Dorfzone D 2 zuzuweisen.
 - Die nicht genehmigte Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Pflanzenbau LwbN Pf 3 auf Parzelle Nr. 382, Tätteloo (Änderung Nr. 51) ist der Landwirtschaftszone zuzuweisen.
 - Sämtliche Bauzonen am Bodenseeufer sind so zu bereinigen, dass sie nicht mehr ins Hochwasserprofil ragen.
 - Die Wasserfläche (Weiher oder Retentionsbecken) auf Parzelle Nr. 308 ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA zuzuweisen.
 - Die Unterbachstrasse (Parzelle Nr. 190) entlang der Parzelle Nr. 549, Hinderwise und die Uttwilerstrasse (Parzelle Nr. 371) entlang der Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen LwbN Pf1 sind in Strassenflächen ausserhalb der Bauzone umzuklassieren.
 - Die Änderungstabelle zum Zonenplan und zum Richtplan ist aufgrund der erfolgten Nichtgenehmigung anzupassen und innert 14 Tagen ab Inkraftsetzung des Zonenplans resp. des Richtplans dem Amt für Raumentwicklung zuzustellen.

Die Gemeinde Kesswil wird eingeladen, innert 14 Tagen ab Inkraftsetzung des Zonenplans sämtliche mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen der kantonalen Steuerverwaltung zu melden. Dazu ist das offizielle Meldeformular Mehrwertabgabe zu verwenden.

- 3. Das von der Gemeindeversammlung Kesswil am 28. Mai 2019 erlassene Baureglement wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- 4. Die vom Gemeinderat Kesswil am 5. September 2017 beschlossene Schutzplanänderung (Änderungen 2017 und Änderung Schutzvorschriften) wird genehmigt.

5. Mitteilung an:

- Gemeinderat Kesswil, unter Beilage von drei Dossiers zur Ortsplanungsrevision und zur Schutzplanänderung, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
- Grundbuchamt Arbon, Walhallastrasse 2, Postfach, 9320 Arbon
- Steuerverwaltung, Schlossmühlestrasse 15, 8510 Frauenfeld
- NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
- Amt für Archäologie
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umwelt
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
- Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. öffentlicher Verkehr
- Departement für Justiz und Sicherheit, Jagd- und Fischereiverwaltung
- Departement für Justiz und Sicherheit, Seepolizei
- Forstamt
- Hochbauamt
- Landwirtschaftsamt
- Tiefbauamt
- SBB AG
- Amt für Raumentwicklung (3), unter Beilage von zwei Dossiers zur Ortsplanungsrevision und zur Schutzplanänderung, je mit Vermerken analog Gemein-deexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 12. Juni 2019 ersuchte die Politische Gemeinde (PG) Kesswil um Genehmigung der revidierten Ortsplanung sowie einer Teiländerung des Schutzplans für Kultur- und Naturobjekte. Gleichzeitig wurde dem Amt für Raumentwicklung mitgeteilt, dass die fehlenden Kaufrechtsverträge nachgeliefert werden. Mit Schreiben vom 1. Juli 2019 teilte das Amt für Raumentwicklung der PG Kesswil mit, dass die eingereichten Unterlagen für die Bearbeitung nicht vollends genügen. Insbesondere wurde mitgeteilt, dass die Darstellung des Zonenplans und die Richtplanänderungstabelle auf veralteten Vorlagen basieren. Ende Juli 2019 wird die verwaltungsinterne Vernehmlassung eingeleitet. Im Zuge der Vernehmlassung stellte das Amt für Umwelt fest, dass sich der Richtplan und der Planungsbericht ungenügend mit den bestehenden Naturgefahren auseinandersetzen. Mit Schreiben vom 30. November 2020 reichte die PG Kesswil einen ergänzten Planungsbericht sowie ein ergänztes Koordinationsblatt L 3.12

nach. Da die Ergänzungen beim Koordinationsblatt lediglich redaktioneller Art waren, wurde auf eine erneute Bekanntmachung verzichtet. Schliesslich reichte die PG Kesswil mit Schreiben vom 9. November 2020 die noch fehlenden Kaufrechtsverträge ein. Zudem teilte sie mit E-Mail vom 18. Dezember 2020 mit, dass bei den Einzonungen Nrn. 46 b, 46 c und 13 auf den Abschluss von Kaufrechtsverträgen verzichtet werde. Schliesslich wurde auch die Tabelle mit den mehrwertpflichtigen Zonenplanänderungen nachgereicht.

Die zu genehmigende Ortsplanung beinhaltet die Revision des kommunalen Richtplans, des Zonenplans und des Baureglements sowie eine Teilrevision des Schutzplans für Kultur- und Naturobjekte. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung (ARE) mit den Berichten vom 21. Juli 2014 und 6. Juni 2016 vorgeprüft. Mit Schreiben vom 16. September 2016 und vom 26. Juni 2017 erfolgten Ergänzungen durch das Departement für Bau und Umwelt (DBU).

Die öffentliche Bekanntmachung des revidierten kommunalen Richtplans, bzw. die öffentliche Auflage des Zonenplans, des Baureglements und der Schutzplanänderung erfolgten vom 15. September 2017 bis 4. Oktober 2017. Aufgrund von Einwendungen und Einsprachen wurden Änderungen am Richtplan, am Zonenplan und am Baureglement vorgenommen. Diese Änderungen wurden vom 26. Oktober 2018 bis 14. November 2018 und vom 15. März 2019 bis 3. April 2019 erneut bekannt gemacht bzw. öffentlich aufgelegt.

Am 28. Mai 2019 beschloss die Gemeindeversammlung den Zonenplan und das Baureglement. Der Beschluss des revidierten kommunalen Richtplans durch den Gemeinderat erfolgte am 3. April 2019 und jener zur Schutzplanänderung am 5. September 2017.

Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Gegen die Revision der Ortsplanung liegen mehrere Rekurse vor. Über diese Rekurse befindet das Departement für Bau und Umwelt in separaten Entscheiden. Diese sind inhaltlich und zeitlich mit dem Entscheid über die Plangenehmigung koordiniert.

Vorbemerkungen

Die rechtskräftige Ortsplanung (Zonenplan, Baureglement und Richtplan) wurde mit DBU-Entscheid Nr. 145 am 21. Januar 1985 genehmigt. Seither wurden verschiedene Zonenplanänderungen und Ergänzungen am Baureglement vorgenommen.

§ 8 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) verpflichtet die Gemeinden, ihre Kommunalplanung (Richtplan und Rahmennutzungsplan) sowie, soweit erforderlich, Sondernutzungspläne periodisch und bei erheblich geänderten Verhältnissen anzupassen. Seit der Revision der letzten Ortsplanung wurden das übergeordnete Recht und die übergeordneten Pläne mehrfach angepasst. Insbesondere ist seit dem 1. Januar 2013 ein neues Planungs- und Baugesetz und die Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV; RB 700.1) in Kraft. Aufgrund des auf den 1. Mai 2014 in Kraft gesetzten, revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700.) wurde der Kantonale Richtplan (KRP) des Kantons Thurgau teilrevidiert. Diese Teilrevision wurde vom Bundesrat am 4. Juli 2018 genehmigt. Somit liegen offensichtlich erheblich geänderte Verhältnisse vor, welche es im Sinne von § 8 Abs. 3 PBG erfordern, die Kommunalplanung gesamtheitlich zu überprüfen.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens prüft das Departement für Bau und Umwelt (DBU) nach § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) generell, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung entsprechen. Dabei ist das Planungsermessen der Gemeinde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG zu respektieren.

1. Kommunalen Richtplan

Der Kommunale Richtplan ist gegliedert in die Teilbereiche Siedlung, Natur und Landschaft, Verkehr und Infrastruktur. Das Planungsinstrument besteht aus der Karte 1:5'000 und dem Richtplantext (Verbindlichkeiten zum kommunalen Richtplan), welcher mit Koordinationsblättern die einzelnen behördenverbindlichen Massnahmen aufzeigt.

a) Siedlung

Eine wichtige Aufgabe der Raumplanung ist die sachgerechte Dimensionierung des Siedlungsgebiets. Diese Aufgabe gründet auf dem zentralen Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens.

Die Grösse des Siedlungsgebiets ergibt sich in Abhängigkeit der funktionalen Handlungsräume (Raumtyp) gemäss KRP, der bestehenden Nutzerdichte (Beschäftigte und Wohnbevölkerung) und dem vorgesehenen zukünftigen Wachstum innerhalb des Richtplanhorizonts. Die PG Kesswil ist vollumfänglich dem Raumtyp „Kulturlandschaft“ zugeordnet. Da die rechtskräftig ausgeschiedenen WMZ-Richtplangebiete unter Einbezug der vorhandenen Bauzonengrösse im Hinblick auf die erwartete künftige Anzahl Raumnutzer in den genannten Raumtypen und dem massgebenden Zeitraum von rund 25 Jahren überdimensioniert sind, müssen diese gemäss Vorgabe des KRP um 2.2 ha auf 2.2 ha reduziert werden (Anhang A 1 KRP). Gemäss Kapitel 7.3 des Planungsberichts sieht die PG Kesswil neu WMZ-Richtplangebiete im Umfang von 22'566 m² vor.

Damit wird die zulässige Fläche (Anhang A1) von 2.2 ha um 566 m² überschritten. Obwohl die WMZ-Richtplangebiete nicht auf den letzten Quadratmeter genau den Vorgaben des KRP's entsprechen müssen, ist eine Überschreitung um 566 m² zu gross und kann nicht genehmigt werden. Das ausgeschiedene WMZ-Richtplangebiet muss reduziert werden. Hinzukommt, dass mit der Nichtgenehmigung der Einzonungen Nrn. 19 und 21 geänderte Verhältnisse vorliegen, welche eine erneute Überprüfung der WMZ-Richtplangebiete ohnehin erforderlich machen. Eine solche ist auch angezeigt, um als Folge der Nichtgenehmigung auf Parzelle Nr. 167 (Änderung Nr. 19) eine Lücke im Siedlungsgebiet zu verhindern.

Aus diesen Gründen werden sämtliche WMZ-Richtplangebiete sowie das Innenentwicklungsgebiet S 0.1.3, Hinderwiese, nicht genehmigt und die PG Kesswil angewiesen, die WMZ-Richtplangebiete im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten. Dabei sollte auch ein Verzicht des WMZ-Richtplangebiets, Erweiterung Wohngebiet W 2a, auf Parzelle Nr. 625, Freimüli, geprüft werden. Da dieses Richtplangebiet über keine ÖV-Erschliessung verfügt, wird es als nicht realistisch eingestuft, dass diese Parzelle dereinst eingezont werden kann.

Mindestdichten und Siedlungsentwicklung nach innen

Gemäss dem KRP ist die Gemeinde Kesswil vollumfänglich dem Raumtyp „Kulturlandschaft“ und dem gleichnamigen Dichtetyp zugeteilt. Im Dichtetyp „Kulturlandschaft“ ist für den Zonenplanhorizont 2030 und den Richtplanhorizont 2040 in den WMZ eine minimale Raumnutzerdichte von 32 RN/ha zu erreichen. Die Gemeinde Kesswil verfügte im Jahr 2018 über eine Raumnutzerdichte von 33 RN/ha und lag damit geringfügig über der im KRP geforderten Mindestdichte. Gleichzeitig weist die PG Kesswil im Kommunalen Richtplan verschiedene Innenentwicklungsgebiete aus (S.01.x). Damit wird der Planungsauftrag 1.3 B planerisch ausreichend umgesetzt.

b) Verkehr

Entsprechend dem Planungsauftrag 3.4 B weist die PG Kesswil im revidierten Richtplan Verkehr das kommunale Fusswegnetz aus. Zusätzlich wird das übergeordnete Kantons- und Gemeindestrassennetz sowie die Velo- und Wanderwegrouten dargestellt. Mit verschiedenen Massnahmen plant die Gemeinde das bestehende Strassen- und Wegnetz zu ergänzen. Unter anderem soll erreicht werden, dass sich der Durchgangsverkehr verlagert, die Verkehrssicherheit erhöht und die Verbindungen für den Langsamverkehr verbessert werden können. Aus kantonaler Sicht sind die geplanten Massnahmen nachvollziehbar.

Mit Massnahme V 1.05 strebt die Gemeinde Kesswil an, die Querung der Dozwilerstrasse (Einlenker Kirchweg) für Fussgänger, insbesondere für Schüler, zu verbessern. Dass diese Massnahme als Festsetzung eingestuft wird, ist aus kantonaler Sicht nicht nachvollziehbar. Diese Massnahme wird daher von einer Festsetzung zu einer

Vororientierung zurückgestuft. Bei Massnahme V 1.05 wird in der Plankarte und dem Richtplangentext ein Hinweisvermerk angebracht.

Mit Massnahme V 6.01 strebt die Gemeinde Kesswil an, den ruhenden Verkehr (Parkierung) für die Bahnkunden und die Touristen (Ausflügler und Badegäste) zu konzentrieren. Konkret soll verhindert werden, dass die Touristen – vor allem an sonnigen Wochenenden im Sommer - bis an den See resp. zum Seedorf fahren. Ergänzend zu den Parkplätzen am See plant die Gemeinde Kesswil das Parkplatzangebot am Bahnhof auszubauen. Grundlage für diesen Ausbau bildet das Nutzungs- und Parkierungskonzept für das Bahnhofsareal. Aus kantonaler Sicht ist zu bedauern, dass mit Massnahme V 6.01 resp. im erwähnte Konzept lediglich das fehlende Parkplatzangebot für den Personenverkehr thematisiert wurde. Laut Schreiben der SBB AG ist auch das Bike+Rail-Angebot ungenügend. Heute gebe es rund 25 Veloabstellplätze, welche voll ausgelastet seien. Mit Blick auf die erwartete Nachfragentwicklung brauche es aber total 45-55 Plätze.

Gemäss Planungsauftrag 3.6 KRP haben die Gemeinden dafür zu sorgen, dass an Bahnhöfen und bei Bedarf an Bushaltestellen eine ausreichende Zahl gedeckter Fahrradabstellplätze (B+R-Anlagen) bereitstehen. Deren Zugänge sind direkt, sicher und hindernisfrei zu gestalten.

Noch wird die Gemeinde Kesswil diesem Auftrag nicht gerecht. Daher wird die Gemeinde Kesswil angewiesen, Massnahme V 6.01 sowie das erwähnte Nutzungs- und Parkierungskonzept in Absprache mit der SBB AG zu überarbeiten. Bei Massnahme V 6.01 wird in der Plankarte beim Bahnhof und dem Richtplangentext ein Hinweisvermerk angebracht.

2. Zonenplan

Die PG Kesswil nimmt zahlreiche Änderungen am Zonenplan vor. Diese sind in Kapitel 8 des Planungsberichts beschrieben. Insgesamt werden die WMZ-Zonen durch Ein- und Umzonungen um rund 11'200 m² vergrössert. Die Arbeitszonen werden um ca. 6'800 m² und die öffentlichen Zonen um gut 6'300 m² verkleinert. Die Spezialbauzonen werden um rund 27'800 m² vergrössert. Gesamthaft wird die Bauzonenfläche von Kesswil um ca. 13'300 m² erweitert.

Verfügbarkeit des Baulands

Um einer Baulandhortung entgegen zu wirken, verlangt das Raumplanungsgesetz (Art. 15 Abs. 4 RPG), dass bei einer Einzonung die Verfügbarkeit sichergestellt wird. Es soll erreicht werden, dass nicht überbaute Bauzonen ihrer bestimmungsgemässen Nutzung, nämlich der Überbauung, zugeführt werden können. Nicht verfügbares (gehortetes) Bauland erhöht den Druck auf Neueinzonungen auf der grünen Wiese. Um dies zu

verhindern, hat die PG Kesswil für folgende Zonenplanänderungen einen Kaufrechtsvertrag abgeschlossen:

- Änderung Nr. 21: Wohnzone W2b mit einer Fläche von 5'728 m² von auf den Parzellen Nrn. 50 und 52, Schlossgarte
- Änderung Nr. 31: Wohn- und Arbeitszone WA2 mit einer Fläche von 3'841 m² auf Parzelle Nr. 656, Bachtobel
- Änderung Nr. 32: Wohnzone W2a mit einer Fläche von 774 m² auf Parzelle Nr. 252, Wisewinkel
- Änderung Nr. 40: Dorfzone D 2 mit einer Fläche von 2'630 m² auf Parzelle Nr. 10

Bei verschiedenen kleinflächigen Einzonungen und bereits überbauten Flächen (Änderungen Nrn. 17b, 19, 26 und 35) und den Einzonungen Nrn. 13 und 46b/c wird bewusst auf vertragliche Vereinbarungen verzichtet. Dass diese Flächen gehortet werden könnten, wird aus kantonaler Sicht als geringfügig eingestuft. Daher kann akzeptiert werden, dass für die erwähnten Einzonungen keine vertraglichen Vereinbarungen abgeschlossen wurden.

a) Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Die PG Kesswil nimmt verschiedene Ein- und Umzonungen in WMZ vor. Gemäss Festsetzung 1.4 A setzt eine Ein- oder Umzonung in eine WMZ-Fläche insbesondere voraus, a) dass die gemeindespezifische Auslastung über 100 Prozent liegt und b) die betroffene Fläche über eine hinreichende ÖV-Erschliessung verfügt. Die Gemeinde Kesswil verfügt derzeit in den WMZ und bezogen auf den Zonenplanhorizont 2033 über eine gemeindespezifische Auslastung von 94 Prozent. Sie kann daher keinen Bedarf für zusätzliche WMZ durch Ein- oder Umzonungen ausweisen. Daher sind Ein- und Umzonungen nur in folgenden Ausnahmefällen möglich: 1. Bei Umzonungen von strategisch zweckmässig gelegenen, weitgehend überbauten Bauzonen, die nicht zu den WMZ zählen; 2. Bei Einzonungen im Zusammenhang mit massvollen Erweiterungen von in bestehenden Bauzonen ansässigen Betrieben (gemäss Festsetzung 1.1 B Bst. a und Planungsgrundsatz 1.6 L); 3. Bei Einzonungen von Arrondierungsflächen (Festsetzungen 1.1 B Bst. f und 1.4 B).

Mit der Revision des Zonenplans vergrössert sich die WMZ um 11'172 m². Die Vergrösserung der WMZ ist dabei auf verschiedene Einzonungen (Änderung Nr. 19, 21, 26, 31, 32, 35 und 40) zurückzuführen. Dabei ist geplant, die Änderungen Nrn. 19, 21 und 35 mit einer Gesamtfläche von 7'517 m² durch Flächenverlagerungen zu kompensieren. Als Kompensationsflächen können die Auszonungen Nrn. 33, 33b, 34 und 35a mit einer Fläche von gesamthaft 1'403 m² angerechnet werden. Nicht anrechenbar ist indes die Änderung Nr. 46a mit einer Fläche von 6'114 m². Bei dieser Zonenplanänderung wird

im Bereich des Beerenbetriebs Knup (Parzelle Nr. 400) eine in der Wohn- und Gewerbezone WG2 liegende Fläche in die neue Spezialbauzone "Produktion und Handel mit Nahrungsmitteln (SPHN1)" umgezont. Da es sich dabei um eine Umzonung (Änderung Nr. 46a) und nicht um eine Auszonung handelt, kann die betroffene Fläche von 6'114 m² auch nicht verlagert bzw. andernorts eingezont werden. Tatsächlich zont die Gemeinde somit insgesamt nur 1'403 m² WMZ aus. Einzig diese Fläche darf andernorts wieder eingezont werden. Entsprechend können die Einzonungen Nr. 19 (1'624 m²) auf der Parzelle Nr. 549 und Nr. 21 (5'728 m²) auf den Parzellen Nrn. 50 (Teil), 52 und 587 (Teil) nicht genehmigt werden. Somit erweist sich ebenfalls die Wohnzone W2b auf Parzelle Nr. 587 (Teil) (Änderung Nr. 21a) und Zone mit Gestaltungsplanpflicht auf den Parzellen Nrn. 50 (Teil), 51 (Teil), 52, 587 (Teil) als nicht zweckmässig. Daher können diese Zonierungen ebenfalls nicht genehmigt werden.

Änderung Nr. 31, Parzelle Nr. 656, Bachtobel

Mit der Ortsplanungsrevision wird auf Parzelle Nr. 656 (Änderung Nr. 31) eine Fläche von 3'841 m² von der Landwirtschaftszone Lw in die Wohn- und Arbeitszone WA 2 eingezont. Mit dieser Einzonung werden die planerische Voraussetzungen geschaffen, um die Ceres Heilmittel AG baulich erweitern zu können. Dem Genehmigungsgesuch liegt weder ein Betriebskonzept noch ein Vorprojekt bei. Die neue Wohn- und Arbeitszone WA 2 sowie das bestehende Betriebsareal (Parzellen Nrn. 193 und 606) werden mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Mit dieser Überlagerung soll sichergestellt werden, dass die neue WA 2-Zone primär für gewerbliche Zwecke genutzt wird.

Da am fraglichen Ort eine reine Arbeitszone wenig sinnvoll ist, erweist sich die geplante WA 2 –Zone als zweckmässig. Ferner wird mit Richtplan-Massnahme S. 2.04 sichergestellt, dass die betroffene Fläche mehrheitlich gewerblich genutzt wird. Mit dieser Massnahme wird insbesondere festgesetzt, dass mit dem Erlass des Gestaltungsplans insbesondere die Art und das Mass der Nutzung festzulegen ist und die Wohnnutzung nur beschränkt möglich sein soll. Unter dieser Voraussetzung wird akzeptiert, dass diese neue WMZ durch Auszonung einer reinen Arbeitszone (Auszonung Nr. 14) kompensiert wird. Unter Berücksichtigung des grossen öffentlichen Interesses am Verbleib des ortsansässigen Betriebs kann mit der Festlegung der Gestaltungsplanpflicht und Differenzierung der Nutzung ausnahmsweise darauf verzichtet werden, die neue Wohn- und Arbeitszone WA 2 durch Auszonung einer WMZ-Zone zu kompensieren.

Änderungen Nr. 26, Wohn- und Arbeitszone WA2 auf Parzelle Nr. 207 und Änderung Nr. 32, Wohnzone W2a auf Parzelle Nr. 252

Mit diesen Planänderungen wird eine bereits überbaute Fläche von 1'897 m² auf Parzelle Nr. 207 (Änderung Nr. 26) von der Landwirtschaftszone der Wohn- und Arbeitszone WA2 und eine nicht überbaute Baulücke mit einer Fläche von 774 m² auf Parzelle Nr. 252 (Änderung Nr. 32) ebenfalls von der Landwirtschaftszone der Wohnzone W2a zugewiesen. Beide Flächen erfüllen die Kriterien gemäss Festsetzung 1.4 B (Arrondierung von WMZ). Die beiden Einzonungen können daher genehmigt werden.

Änderung Nr. 40, Dorfzone D auf Parzelle Nr. 10

In der Landwirtschaftszone auf Parzelle Nr. 10 steht eine Scheune. Diese gehört zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe. Laut den Gesuchsunterlagen wird die Scheune nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt. Mit der Zonenplanänderung Nr. 40 soll eine Fläche von 2'630 m² neu in die Dorfzone D 2 eingezont werden. Da die Gemeinde Kesswil derzeit in den WMZ lediglich eine gemeindespezifische Auslastung von 94 Prozent ausweist, kann sie grundsätzlich keinen Bedarf für diese Einzonung geltend machen. Zu beachten ist aber, dass zweckmässige Einzonungen für Baulücken gestützt auf Festsetzung 1.4 B lit. c KRP zulässig sind und somit genehmigt werden können. In der Regel sollten solche Baulücken max. 1000 m² gross sein und mehrheitlich an die Bauzone angrenzen. Letzteres ist fraglos erfüllt. Die gesamte Fläche ist vollständig von weitgehend überbauten Bauzonen umschlossen. Mit einer Fläche von 2'630 m² wird das erwähnte Maximalmass jedoch überschritten. Da der nicht überbaute Teil und somit die "eigentliche Baulücke" aber lediglich ca. 1'000 m² umfasst, kann die Einzonung dennoch akzeptiert werden. Ein Bezug der Fläche aus dem WMZ-Kontingent (Festsetzung 1.4 B) für die fragliche Einzonung ist vertretbar. Die Änderung Nr. 40 kann genehmigt werden.

Änderung Nr. 18, Wohnzone W1 auf den Parzellen Nrn. 360-366

Im Bereich Unterbach wurde die Wohnzone W1 durch Umzonung von der Freihaltezone in Richtung Bach erweitert. Damit soll die bauliche Nutzbarkeit der Parzellen Nrn. 360-363 verbessert werden. Da für diese Parzellen ein privatrechtliches Servitut (Bau- und Pflanzverbot) besteht, ist die bestehende Wohnzone W 1 derzeit nur beschränkt baulich nutzbar. Aber auch ohne die genannte Dienstbarkeit ist die bauliche Nutzung derzeit eingeschränkt. So hat die heutige Wohnzone W1 – gemessen ab der Zufahrtstrasse – lediglich eine Bautiefe von 12-14 m. Mit der Einzonung Richtung Bach wird diese Bautiefe auf 20-25 m erweitert. Damit sollte es möglich sein, die Wohnzone W1 nicht wie bisher einzig für Ferienhäuser zu nutzen, sondern auch Wohnhäuser zu erstellen, welche dauerhaft bewohnt werden. Damit kann auch ein planerischer Anreiz geschaffen werden, um die unmittelbar am Unterbach stehenden Ferienhäuser abzubauen und zurückversetzt neu aufzubauen. Aus raumplanerischer Sicht ist die Zonenplanänderung nachvollziehbar.

Damit die Wohnzone W1 effektiv genutzt werden kann, müssen aber die ordentlichen Gewässer- und Waldabstände gegenüber dem Unterbach reduziert werden. Um dies zu ermöglichen, hat die Gemeinde Kesswil entlang des Unterbaches neue Baulinien erlassen. Über diesen Baulinienplan Unterbach befindet das Departement für Bau und Umwelt in einer separaten Entscheidung. Da die Baulinien auf die neue Zonengrenze der Wohnzone W1 abgestimmt sind, wird der entsprechende Entscheid mit der Genehmigung des Zonenplans koordiniert. Im Übrigen stehen dieser Zonenplanänderung keine öffentlichen Interessen entgegen. Die Zonenplanänderung kann genehmigt werden.

b) Öffentliche Zonen

Die beiden Umzonungen Nrn. 23a und 24 in eine öffentliche Zone für Anlagen OeA im Bereich des Bahnhofs werden mit dem Bedarf an zusätzlichen Parkplätzen begründet. Planerische Grundlage dafür bildet ein Nutzungskonzept für das Bahnhofareal. Gemäss diesem Konzept sind um den Bahnhof rund 12 Park + Ride –Parkplätze und 16 Parkplätze für Bahnkunden geplant. Aus Sicht der SBB würden aber – gemessen an den Frequenzen – wohl auch 20 Parkplätze genügen. Weitere 21 Parkplätze sind für touristische Tagesgäste vorgesehen, welche zum Hafen resp. See möchten. Obwohl für die zusätzlichen Parkplätze nur teilweise ein Bedarf begründet werden kann, liegen die beiden Umzonungen im Planungsermessen der PG Kesswil und werden daher genehmigt.

c) Spezialbauzonen

Änderungen Nrn. 46a-c, Spezialbauzone Produktion und Handel mit Nahrungsmitteln SPHN 1 und 2 auf Parzelle Nr. 400

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden für den Landwirtschaftsbetrieb von Peter Knup auf der Parzelle Nr. 400 zwei neue Spezialbauzonen SPHN 1 und 2 ausgeschieden. Peter Knup führt ein landwirtschaftliches Gewerbe mit ca. 70 ha Eigenland und 35 ha Pachtland. Dabei handelt es sich um einen national und international führenden Betrieb in der Produktion von Erd- und Strauchbeeren. Mit der Ausscheidung der beiden SPHN-Zonen reagiert die PG Kesswil auf die heutigen und künftigen betrieblichen Bedürfnisse.

Die wachsenden betrieblichen Anforderungen bedingen, dass die bestehende Infrastruktur massiv ausgebaut wird. Dazu gehört insbesondere die Bereitstellung ausreichender Unterkünfte für die saisonalen Mitarbeiter. Da weder eine Arbeitszone noch eine Mischzone den künftigen Bedürfnissen gerecht wird, hat die PG Kesswil beschlossen, eine Spezialbauzone auszuscheiden. Diese wird in einen Teil mit beschränkter Wohnnutzung (SPHN 1) und einen Teil ohne Wohnnutzung (SPHN 2) unterteilt.

In der SPHN 1-Zone wird die Wohnnutzung indes eingeschränkt. Damit wird verhindert, dass diese Spezialbauzone als "normale" Mischzone oder reine Wohnzone genutzt wird. So schreibt Art. 12 Abs. 2 des Baureglements vor, dass die Wohnbauten resp. Wohnungen einzig für das Betriebspersonal und deren Angehörige gestattet sind.

Für die Ausscheidung der beiden Spezialbauzonen (Änderungen Nrn. 46a-c) beantragt die Gemeinde Kesswil gestützt auf Festsetzung 1.1 B des KRP ein Kontingent zu beanspruchen. Gemäss dieser Festsetzung 1.1 B können Kontingente in Anspruch genommen werden, falls nachweislich keine geeigneten Standorte im bereits festgelegten Siedlungsgebiet vorhanden sind und die angestrebte Entwicklung mit den Zielen und Grundsätzen des KRP vereinbar ist. Ein Teil der künftigen SPHN-Zonen betrifft die bisherige Wohn- und Gewerbezone WG 2. Diese soll wie erläutert umgezont werden. Diese Fläche auf Parzelle Nr. 400 gehörte somit bereits zum Siedlungsgebiet (resp. zur

12/19

Bauzone). Die Fläche eignet sich für die Ausscheidung der SPHN 1-Zone. Hingegen kann für diese Fläche bzw. im Zusammenhang mit der vorgenommenen Umzonung kein Kontingent beansprucht werden. Die Umzonung ist nicht auf eine Kontingentsbeanspruchung angewiesen, da die fragliche Fläche wie erläutert bereits der Bauzone zugehörig war.

Die Änderungsflächen Nrn. 46b und c betreffen indes auch die bisherige Landwirtschaftszone. Offensichtlich macht es betrieblich Sinn, dass diese beiden Flächen unmittelbar an das bestehende Betriebszentrum angrenzen müssen. Mit der Ausdehnung der Bauzone (Änderung Nr. 46c) wird teilweise wertvolles Kulturland in Form von Fruchtfolgeflächen (FFF) beansprucht. Fruchtfolgeflächen dürfen nach Art. 30 Abs. 1^{bis} lit. a RPV nur eingezont werden, 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 beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden. Gemäss KRP (Planungsgrundsatz 1.6 L) erachtet es der Kanton als wichtig, dass sich bestehende Betriebe erweitern können.

Laut dem Betriebskonzept ist vorgesehen, den Bereich der FFF (Änderung Nr. 46c) mit einem Kühllager (inkl. Werkstatt/ Lagerraum) und einem LKW-Parkplatz zu überbauen. Aus kantonaler Sicht wird damit die betroffene Fläche optimal genutzt. Somit ist die Einzonung auf dieser FFF-Fläche mit Art. 30 Abs. 1^{bis} lit. a RPV vereinbar.

Die geplanten Betriebsbauten in den beiden SPHN-Zonen sollen gemäss dem Betriebskonzept eine Gebäudelänge von 70 m haben. Damit wird das zulässige Längenmass von 60 m (Art. 5 BauR) um 10 m überschritten. Es ist darauf hinzuweisen, dass mit dem definitiven Baugesuch die Gebäudelänge auf 60 m zu reduzieren ist.

Änderung Nr. 12, Sport- und Freizeitzone auf Parzellen Nrn. 314 und 315

Im Bereich der Parzellen Nrn. 314 und 315, Niederholz, besteht ein Camping- und Badeplatz. Der private Campingplatz mit einem Café (Gelegenheitswirtschaft) befindet sich auf Parzelle Nr. 314. Die Parzelle Nr. 315 gehört der Gemeinde Kesswil. Auf dieser Parzelle besteht ein WC-Häuschen, ein Beachvolleyballfeld, ein Fussball- und ein Spielplatz. Bisher waren die erwähnten Parzellen der Zone für öffentlichen Anlagen OeA zugeordnet und werden nun der Sport- und Freizeitzone SF zugewiesen. Damit wird die Zonierung auf die effektive Nutzung abgestimmt. Aus raumplanerischer Sicht ist diese Zonenplanänderung nachvollziehbar.

Änderung Nr. 13, Freihaltezone auf Parzelle Nr. 322

Laut Angaben der PG Kesswil wird die Parzelle Nr. 322 seit mehr als 20 Jahren als Liegewiese (mit Feuerstellen, Wegen, etc.) zum Badeplatz genutzt. Entlang der Niederholzstrasse besteht ein öffentlicher Parkplatz. Aus Sicht der Gemeinde besteht an der bestehenden Nutzung ein öffentliches Interesse. Daher möchte die Gemeinde Kesswil die Parzelle Nr. 322 erwerben. Noch im Dezember 2020 hat sich die Gemeinde Kesswil mit der betroffenen Eigentümerschaft geeinigt, um die Parzelle zumindest für die nächsten 3 Jahre weiterhin nutzen zu können. Um diese Nutzung auch planungsrechtlich si-

cherzustellen, wird die betroffene Parzelle von der Landwirtschaftszone Lw in die Freihaltezone Fh eingezont. Damit wird die Zonierung an die heutige Nutzung angepasst. Die bestehenden Parkplätze bleiben aber auch in der Freihaltezone zonenwidrig. Die Umzonung kann mit Blick auf das Planungsermessen der Politischen Gemeinde Kesswil genehmigt werden.

d) Landwirtschaftszonen

Änderungen Nrn. 50 und 51, Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen LwbN Pf 3, Parzellen Nrn. 370 und 382

Mit den Änderungen Nrn. 50 und 51 ist geplant, die Parzellen Nrn. 370 und 382 einer neu geschaffenen LwbN Pf 3 –Zone zuzuweisen. Diese beiden Parzellen dienen der Roth Pflanzen AG im Wesentlichen als Produktionsfläche. Bei der LwbN-Zone handelt es sich um eine spezielle Landwirtschaftszone nach Art. 16a Abs. 3 RPG, welcher der überwiegenden oder ausschliesslichen bodenunabhängigen Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse im Bereich des Pflanzenbaus dient.

Die Ausscheidung von LwbN-Zonen bedingt, dass diese bedarfsgerecht und abgestimmt auf ein konkretes Projekt erfolgen. Das in Planungen einzubeziehende Gebiet ist so zu wählen, dass zumindest die kommunalen Bedürfnisse – einschliesslich eines allfälligen, im Zeitpunkt der Planung voraussehbaren Entwicklungsbedarfs – abgedeckt werden kann. Bei der Zonenausscheidung sind insbesondere die Ziele und Grundsätze nach Art. 1 und 3 RPG zu beachten. Speziell zu berücksichtigen sind dabei die Grundsätze einer haushälterischen Bodennutzung und das Konzentrationsprinzip. Das Konzentrationsprinzip verlangt, dass die verschiedenen Nutzungen des Bodens örtlich (resp. regional) möglichst zusammengefasst werden und das Kulturland nicht zerstückelt wird. Das revidierte Raumplanungsgesetz hält neu ausdrücklich fest, dass „kompakte Siedlungen zu schaffen sind“ (Art. 1 Abs. 2 Bst. b RPG), was der Zersiedelung entgegenwirkt. Von diesem Grundsatz sind auch die LwbN-Zonen nicht ausgenommen. So sind diese in die planerische Grundordnung zu integrieren, dass eine unter Berücksichtigung aller Gesichtspunkte optimale Abstimmung mit den unterschiedlichen räumlichen Ansprüchen gewährleistet werden kann. Ein Wildwuchs einzelner Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion in zufälliger Verteilung über den gesamten Landschaftsraum ist zu verhindern (vgl. S. 3 Leitgerüst Interessenabwägung, Bundesamt für Raumentwicklung). Entsprechend sind die Bedürfnisse (für die gartenbauliche Produktion) pro Planungsgebiet regional möglichst an einem Standort zusammen zu fassen. Bei der Zonenausscheidung sind des Weiteren Fruchtfolgeflächen zu schonen, denn LwbN-Zonen gehen häufig mit einer Bodenversiegelung einher (Art. 1 Abs. 3 Bst. a, Art. 15 Abs. 3 und 4 RPG sinngemäss, Art. 26 ff. RPV).

Mit der Ortsplanungsrevision plant die PG Kesswil die planerischen Rahmenbedingungen für die Roth Pflanzen AG anzupassen. Dieser Gartenbaubetrieb nutzt die Parzellen Nrn. 370, 380 und 382, Tätteloo. Auf der Parzelle Nr. 380 besteht das betriebseigene Gartencenter. Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan befindet sich dieses in der Gartenbauzone Gb. Die Anbaufläche auf Parzelle Nr. 380 ist aber der Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen LwbN zugewiesen. Mit der Zuweisung der Parzellen Nrn. 370 und 382 zur neu geschaffenen LwbN Pf 3 –Zone soll die LwbN-Zone entlang und über die Kantonsstrasse hinaus erweitert werden. Obwohl diese Erweiterungen (Änderungen Nrn. 50 und 51) in den beiden Vorprüfungen kritisiert wurden, hält die Gemeinde Kesswil daran fest. Aus Sicht der PG Kesswil sind diese Erweiterungen unerlässlich, um den bestehenden Betrieb zu sichern und weiterentwickeln zu können. Planerische Grundlage für die beiden LwbN-Zonen bildet das Betriebskonzept vom 7. Juni 2017. Dieses Konzept begründet die LwbN-Zonen zur Hauptsache mit den bestehenden (teilweise rechtswidrigen) bodenunabhängigen Nutzungen auf den Parzellen Nrn. 370 und 382. Entsprechend wurde im Prüfbericht vom 6. Juni 2016 bemerkt, dass sich (insbesondere rechtswidrige) Nutzungen grundsätzlich dem Zonenplan anzupassen haben und nicht umgekehrt. Ferner wurde bemängelt, dass das Betriebskonzept keine Aussagen zur künftigen Entwicklung enthält. Trotz dieses Mangels wurde das Betriebskonzept in der Folge nicht ergänzt.

Aus dem Betriebskonzept geht hervor, dass die geplante LwbN Pf 3 Zone auf Parzelle Nr. 370 eine Fläche von 3.1 ha aufweist. Auf dieser Fläche produziert die Roth Pflanzen AG sogenannte Containerpflanzen. Aus planerischer Sicht ist nicht nachvollziehbar, weshalb ein Teil dieser Containerpflanzung (Rosenproduktion) auch auf Parzelle Nr. 382 produziert werden soll. Ferner ist unklar, weshalb während der Hauptverkaufszeit im Gartencenter (März-Mai, 70%) die Parzelle Nr. 382 teilweise als temporärer Parkplatz für Mitarbeiter genutzt werden soll. Sollten diese Mitarbeiter für das Gartencenter tätig sein, sind die notwendigen Parkplätze zwingend innerhalb der Arbeitszone Gartenbau anzuordnen. In einer LwbN-Zone sind Parkplätze nicht zonenkonform. Ferner geht aus dem Betriebskonzept hervor, dass die LwbN Pf3 -Zone auf Parzelle Nr. 382 zu ca. 65 % als Einschlagsfläche (Zwischenlager von Pflanzen aus der Feldproduktion), zu ca. 20 % als Produktionsfläche in Containern (Rosenproduktion in Töpfen) sowie zu ca. 15 % als Abstellfläche (Maschinen- und Geräteunterstände, temporäre Parkplätze für Mitarbeiter) genutzt wird. Inwiefern es betrieblich notwendig ist, für die betroffenen Nutzflächen eine LwbN-Zone auszuscheiden, wird im Planungsbericht indes nicht begründet. Ferner wäre es angezeigt gewesen, für die geplanten LwbN-Zonen eine Interessenabwägung durchzuführen und Alternativstandorte zu prüfen. Ferner ist unklar, weshalb es für das Zwischenlagern von Pflanzen aus der Feldproduktion respektive für die sogenannten "Einschlagsflächen" einer Umzonung bedarf. Diese Einschlagsfläche (resp. ein Teil davon) wurde vom Amt für Raumplanung mit Entscheid vom 29. Juni 1988 bewilligt. Da diese Pflanzungen (wie bei einer bodenabhängigen

Baumschule) einen Bodenbezug haben, wurden sie in der Landwirtschaftszone als zonenkonform eingestuft. Somit bedarf es für die erwähnten "Einschlagsflächen" keiner Zonenplanänderung.

Laut den Gesuchsunterlagen seien auf der Parzelle Nr. 382 keine Folientunnel oder Gewächshäuser vorgesehen. Zulässig sind aber gemäss Baureglement (BauR) Hochbauten mit einer Fassadenhöhe von 1.5 m und einer Gesamthöhe von 2.5 m. Laut dem Planungsbericht seien diese Höhenvorschriften sehr restriktiv und damit landschaftsverträglich. Diese Auffassung wird aus kantonaler Sicht nicht resp. nur beschränkt geteilt. Heute befindet sich das bestehende Betriebsareal zur Hauptsache nordseitig der Kantonsstrasse. Mit der geplanten Zonierung wird die bodenunabhängige Nutzfläche über die Kantonsstrasse hinaus erweitert. Mit dieser LwbN-Zone auf Parzelle Nr. 382 wird zufällig in die offene Landschaftskammer zwischen Uttwil und Kesswil eingegriffen. Damit wird Art. 3 Abs. 2 RPG verletzt, wonach die Landschaft zu schonen ist und sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einzuordnen haben. Ferner hat die Änderung Nr. 51 zur Folge, dass die Fruchtfolgefläche um ca. 2 Hektaren reduziert wird. Zusammen mit der LwbN-Zone auf Parzelle Nr. 370 (ca. 3 ha) ist dieser FFF-Verlust ohne entsprechende Kompensationsmassnahmen nicht akzeptierbar. Ferner wird mit den beiden LwbN-Zonen die Betriebsfläche (Parzelle Nr. 380) mehr als verdoppelt. Diese massive Flächenausdehnung (auf bestem Kulturland) steht offensichtlich im Widerspruch zu Art. 1 und 2 RPG, wonach Boden möglichst haushälterisch zu nutzen ist und die Siedlungen (wie auch andere Nutzungszonen) in ihrer Ausdehnung zu begrenzen sind. Somit stehen der LwbN Pf3-Zone auf Parzelle Nr. 382 (Änderung Nr. 51) – nebst dem fehlenden Bedarf – auch überwiegende Interessen entgegen. Sie kann daher nicht genehmigt werden. Da sich die LwbN Pf3-Zone auf Parzelle Nr. 370 ortsbauulich und landschaftlich gut in die Umgebung einfügt, kann die Änderung Nr. 50 hingegen genehmigt werden.

e) Gewässer und Naturgefahren

Der Gewässerkataster für die PG Kesswil ist nachgeführt. In der Legende des Zonenplans sind die offenen und die eingedolten Gewässer aufgeführt. Die Plandarstellung der Gewässer ist, soweit überprüfbar, vollständig. Die Integration der synoptischen Gefahrenkarte ist im Verfahren "Übernahme" erfolgt, in welchem keine Anpassung an die Parzellengrenzen vorgenommen wird. Die überlagerten Gefahrenzonen entsprechen, soweit überprüfbar, der Gefahrenkartierung aus dem Jahr 2013 und sind zweckmässig.

Teile der Bauzonen, insbesondere Teilbereiche der Änderungen Nrn. 15c, 16, 17, 17a und 17b liegen innerhalb des Hochwasserprofils des Bodensees und somit im Oberflächengewässer gemäss § 2 des Wassernutzungsgesetzes (WNG; RB 721.8).

Nach § 1 Abs. 1 Ziff. 2 bzw. Abs. 2 WNG gehört das Oberflächengewässer hinsichtlich der Nutzung zum öffentlichen Wasser und steht unter der Hoheit des Kantons Thurgau.

Gemäss § 4 Abs. 1 WNG bedürfen den Gemeingebrauch übersteigende Nutzungen öffentlichen Wassers, die Erstellung der dazu erforderlichen Bauten und Anlagen sowie deren Änderungen einer Konzession oder einer Bewilligung des Kantons. Darunter fallen namentlich Bauten und Anlagen wie Gebäude zur Bootsstationierung sowie zugehörige Anlagen und Stege etc. Liegt eine Baute oder Anlage (wie grosse Teile der Hafenanlage Kesswil), die für die Ausübung einer konzessions- und bewilligungspflichtigen Nutzung erforderlich ist, ganz oder teilweise innerhalb eines Oberflächengewässers im Sinne von § 2 WNG, wird sie ausschliesslich im Verfahren nach den § 13 und 14 WNG beurteilt (§ 15 Abs. 1 Ziff. 1 WNG). Da die Hoheit über den Bodensee und somit sämtlicher Teilflächen der Bauzonen innerhalb des Hochwasserprofils beim Kanton liegt, sind diese Bereiche der kommunalen Planungshoheit entzogen. Daher können die betroffenen Flächen innerhalb des Hochwasserprofils, insbesondere die Änderung Nr. 17b (Hafen Kesswil) nicht genehmigt werden. Von dieser Thematik ebenfalls betroffen sind auch Kleinstflächen bei Schlipfen, Treppen oder sonstige Anlagen entlang der Uferlinie (z.B. im Bereich der Änderungen Nrn. 15c, 16, 17 und 17a) bei welchen das Hochwasserprofil zurückspringt. Auch diese Kleinstflächen können folglich nicht genehmigt werden. Die betroffenen Bereiche werden im Zonenplan dementsprechend mit einem Nichtgenehmigungsvermerk versehen. Die Gemeinde Kesswil wird angewiesen, den Zonenplan dahingehend zu überarbeiten respektive sämtliche Bauzonen am Bodenseeufer so zu bereinigen, dass sie nicht mehr ins Hochwasserprofil ragen.

Neu wird das Areal der Abwasserreinigungsanlage auf Parzelle Nr. 308 von der Zone für öffentliche Anlagen OeA in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA umgezont. Gleichzeitig wird die Wasserfläche (Weiher oder Retentionsbecken) auf diesem Areal neu im Zonenplan als öffentliches Gewässer bezeichnet. Aus kantonaler Sicht handelt es sich aber nicht um ein öffentliches Gewässer. So wird die betroffene Wasserfläche nicht von einem Bach gespiesen und weist auch von seiner Grösse nicht auf ein öffentliches Gewässer hin. Daher kann diese Wasserfläche auf Parzelle Nr. 308 im Zonenplan nicht genehmigt werden. Die Gemeinde Kesswil wird daher angewiesen, diese Fläche ebenfalls der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA zuzuweisen.

f) Verkehrsflächen

Im Zonenplan wird zwischen Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen unterschieden. Sie sind in der Legende unter "Informationsinhalt" aufgelistet. Die generelle Prüfung zeigt, dass die erfolgten Zuweisungen der Verkehrsflächen mehrheitlich zweckmässig und nachvollziehbar sind.

Aus kantonaler Sicht ist die Zuweisung der Unterbachstrasse (Parzelle Nr. 190) entlang der Parzelle Nr. 549, Hinderwiese jedoch nicht nachvollziehbar. Gemäss Zuweisung der Gemeinde ist diese Strasse Teil der Bauzone. Da die Parzelle Nr. 549 jedoch in der Nichtbauzone (Reservebauzone) liegt, hat diese Strasse keine Erschliessungsfunktion

für die Bauzone. Sie ist daher als Strassenfläche ausserhalb der Bauzonen zu bezeichnen.

Gleiches gilt teilweise für die Uttwilerstrasse (Parzelle Nr. 371) südlich der Parzelle Nr. 380. In diesem Abschnitt hat die Strasse lediglich entlang der Gartenbauzone (AGb) eine erschliessende Funktion für die Bauzone. Daher ist die Strassenfläche im Bereich der Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen LwbN Pf1 als Strassenfläche ausserhalb der Bauzone zu klassieren.

Da die Klassierungen der Strassenflächen zum informellen und somit nicht zum "allgemeinverbindlichen Inhalt" gehören, kann diesbezüglich auf eine Nichtgenehmigung verzichtet werden. Die PG Kesswil wird aber angewiesen, die beiden Strassenklassierungen mit einer redaktionellen Anpassung zu bereinigen. Im Zonenplan werden zwei Hinweisvermerke angebracht.

g) Weitere Bemerkungen

Mehrwertabgabe

Einige Zonenplanänderungen unterliegen der Mehrwertabgabepflicht gemäss § 63 PBG. Eine Übersicht der mehrwertabgabepflichtigen Änderungen reichte die PG Kesswil mit E-Mail vom 18. Dezember 2020 ein. Ob die aufgelisteten Zonenplanänderungen effektiv mehrwertabgabepflichtig sind, wurde von kantonaler Seite nicht geprüft. Die Gemeinde Kesswil wird eingeladen, die Tabelle unmittelbar nach Inkraftsetzung des Zonenplans zu bereinigen und sämtliche mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen mit dem offiziellen Formular innert 14 Tagen der kantonalen Steuerverwaltung zu melden.

Generellen Entwässerungsplan (GEP)

Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Kesswil beinhaltet verschiedene Ein-, Aus- und Umzonungen. Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die Umzonungen die im Generellen Entwässerungsplan festgeschriebenen Abflusskoeffizienten nicht verändert werden dürfen. Allfällige Auswirkungen der Ortsplanungsrevision auf die bestehenden Abwasseranlagen sowie die Auswirkung auf die Massnahmenplanung des Generellen Entwässerungsplans (GEP) sind im Rahmen einer GEP-Überarbeitung zu beurteilen.

3. Baureglement

Das neue Baureglement basiert gemäss Planungsbericht auf dem Musterbaureglement der Region Ober- und Mittelhurgau. Von diesem wird vereinzelt abgewichen. Mit der vorliegenden Revision wird den Anforderungen von § 122 PBG entsprochen und das Baureglement an die Bestimmungen des PBG und der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Das revidierte Baureglement

18/19

enthält, abgestimmt auf die einzelnen Nutzungszonen, die im Sinne von § 18 PBG erforderlichen Regelungen.

Art. 39 Abs. 5: Im Prüfbericht vom 6. Juni 2016 wurde darauf hingewiesen, dass das geplante Höchstmass für Dachflächenfenster von 1 m² zu gross ist. Daher wurde die Gemeinde Kesswil aufgefordert, das Flächenmass nach unten zu korrigieren. Trotz denkmalpflegerischen Vorbehalten wurde das Flächenmass nicht reduziert. Die Gemeinde Kesswil erachtet vereinzelte Dachflächenfenster mit einem Lichtmass von 1.00 m² nach wie vor als vertretbar.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird diese Auffassung nicht geteilt. Zu beachten ist, dass Kesswil über zwei Ortsteile mit einem Ortsbild von nationaler Bedeutung verfügt. Insbesondere in diesen Ortsteilen scheinen Dachflächenfenster mit einer Fläche von 1.0 m² problematisch. Grössere Dachflächenfenster sind relativ moderne Elemente, welche für historische Gebäude fremd sind. Zudem müssen in der Regel bestehende, historische Dachkonstruktionen partiell zerstört werden, wenn Dachflächenfenster eingebaut werden, die grösser als 0.6 m² sind. Überdies wirken sich grössere und zahlreiche Dachflächenfenster negativ auf die Dachlandschaft eines Ortsbildes aus.

Vorliegend gilt es zu beachten, dass sich bei der zulässigen Fensterfläche von 1 m² um eine Maximalmass handelt. Dieses kann nur beansprucht werden, sofern gleichzeitig Art. 37 Abs. 3 BauR erfüllt ist. Diese Bestimmung verlangt, dass sich Dachflächenfenster gut in die Dachfläche einzufügen haben und diese die Gesamtwirkung des Daches nicht dominieren dürfen. Wird dies nicht erfüllt, kann im konkreten Einzelfall nach wie vor verlangt werden, das Fenstermass zu reduzieren oder auf Fensterflächen zu verzichten. Daher kann trotz denkmalpflegerischen Vorbehalten Art. 39 Abs. 5 BauR genehmigt werden.

Auf den 1. Juli 2020 hat der Kanton Thurgau § 35 Abs. 1 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV; RB 700.1) aufgehoben. Im Anhang des Baureglements wird diese Bestimmung jedoch noch aufgeführt. Der Hinweis im Anhang betreffend § 35 Abs. 1 RPV ist im Sinne einer redaktionellen Anpassung zu streichen.

4. Schutzplanänderung

Den rechtskräftigen Schutzplan für Kultur- und Naturobjekte genehmigte das Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid Nr. 92 am 28. August 2004. Der Schutzplan regelt den Schutz sämtlicher Natur- und Kulturobjekte. Bei den Kulturobjekten wird zwischen A- und B-Objekten unterschieden. Die Objekte beider Kategorien sind mit einem Abbruchverbot belegt (vgl. Art. 7 und 10 Schutzvorschriften). Bei den Naturobjekten handelt es sich um Objekte der Kategorie C. Die Teilrevision 2017 beschränkt sich auf den Teilbereich der Naturobjekte. Die Überarbeitung des Teilbereichs Kulturobjekte wird

19/19

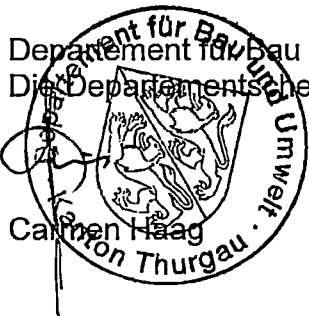
aufgefordert, nun die Revision des Teilbereiches Kulturobjekte möglichst rasch in Angriff zu nehmen.

Mit dem bisherigen Schutzplan waren 16 Einzelbäume und Baumgruppen eigentümerverbindlich geschützt. Diese Bäume wurden von der PG Kesswil im Detail auf ihre Schutzwürdigkeit hin bewertet. Nun wird rund die Hälfte der Bäume aus dem Schutzplan entlassen. Gleichzeitig werden neun Einzelbäume sowie eine Allee in den Schutzplan aufgenommen werden. Die Schutzplanänderung ist insgesamt sachgerecht und kann genehmigt werden.

Schlussbemerkung

Die generelle Prüfung ergibt, dass die revidierte Ortsplanung Kesswil inkl. Schutzplanänderung 2017 abgesehen von den erwähnten Ausnahmen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG erfüllt und genehmigt werden können.

Die Gemeinde wird gebeten, die Änderungstabelle zum Zonenplan und zum Richtplan aufgrund der im Dispositiv und in den Erwägungen genannten Anpassungen zu korrigieren und dem Amt für Raumentwicklung in überarbeiteter Fassung spätestens innert 14 Tagen nach Inkraftsetzung der Planung zuzustellen.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Haag
Kanton Thurgau · Umwelt

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen ab Publikation im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: 31. Mai 2021