

Frauenfeld, 4. Februar 2025

Entscheid Nr.0006

BOA/PG Nr. 2024.10-005

Politische Gemeinde Kesswil Überprüfung und Aufhebung diverser Sondernutzungspläne

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Folgende vom Gemeinderat Kesswil am 6. August 2024 beschlossenen Aufhebungen werden genehmigt:
 - Gestaltungsplan und Gestaltungsrichtplan Mitteldorf Nord (RRB Nr. 274 vom 11. Februar 1985)
 - Gestaltungsplan Oberdorf Süd (DBU-Entscheid Nr. 129 vom 26. März 1998)
2. Die vom Gemeinderat Kesswil am 6. August 2024 beschlossene Änderung des Baulinienplans 6/7 (RRB Nr. 145 vom 21. Januar 1985) wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Kesswil, Hafenstrasse 1, Postfach, 8593 Kesswil, unter Beilage der Dossiers zur Überprüfung und Aufhebung diverser Sondernutzungspläne, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Forstamt
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zur Überprüfung und Aufhebung diverser Sondernutzungspläne, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 7. Oktober 2024 ersucht die Politische Gemeinde Kesswil um Genehmigung der Aufhebung des Gestaltungsplans und des Gestaltungsrichtplans Mitteldorf Nord, des Gestaltungsplans Oberdorf Süd sowie der Änderung des Baulinienplans 6/7. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung nicht vorgeprüft.
2. Gemäss den Übergangsbestimmungen § 122 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) müssen die Gemeinden ihre Sondernutzungspläne (Gestaltungspläne, Baulinienpläne, Arealüberbauungspläne usw.) innert 15 Jahren an die neuen Bestimmungen des PBG vom 1. Januar 2013 und den Begriffen und Messweisen nach der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anpassen oder aufheben. Generell sind nach § 8 Abs. 3 PBG Sondernutzungspläne periodisch zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen anzupassen.
3. In einem ersten Schritt hat die Politische Gemeinde Kesswil alle bestehenden Sondernutzungspläne analysiert. Die Ergebnisse der Analyse sind in der Tabelle „Analyse Sondernutzungspläne“ dargestellt. Dabei wurde zwischen drei Kategorien unterschieden. Sondernutzungspläne, die nicht mehr erforderlich sind und aufgehoben werden können, umfassen die beiden vorliegenden Gestaltungspläne sowie den Gestaltungsplan Schlossgarten (DBU-Entscheid Nr. 20 vom 12.12.1996), dessen Genehmigungsverfahren zur Aufhebung beim Kanton noch läuft. Eine weitere Kategorie betrifft Sondernutzungspläne, die an das neue Recht angepasst oder zu einem späteren Zeitpunkt aufgehoben werden sollen. Darunter fällt auch der Baulinienplan 6/7, welcher an die Gewässerraumfestlegung angepasst werden muss. Schliesslich gibt es Sondernutzungspläne, die beibehalten werden sollen, da sie keine Abweichungen zum neuen Recht enthalten oder bereits angepasst wurden. Hier erfolgt ein Feststellungsentscheid des Gemeinderates, dass zu diesen Sondernutzungsplänen das neue Recht mit den neuen Messweisen anzuwenden ist. Da der Verzicht auf eine Anpassung der Sondernutzungspläne nicht genehmigungsbedürftig ist, wird formlos zur Kenntnis genommen, dass die Politische Gemeinde Kesswil ihrer Obliegenheit, ihre Sondernutzungspläne auf einen Anpassungsbedarf hin zu überprüfen und dem Amt für Raumentwicklung eine entsprechende Übersicht einzureichen, nachgekommen ist.

4. Anlässlich des vorliegenden Verfahrens ist ein allgemeiner Hinweis bezüglich der Überarbeitung von Sondernutzungsplänen anzumerken: Am 24. März 2014 wurde anlässlich einer Medienkonferenz über die Einführung der statischen Waldgrenze ausserhalb Bauzonen im Kanton Thurgau (per Festlegung im KRP) informiert. Weil seit den Jahren 2014/2015 Waldfeststellungspläne in Kraft sind, sind alle Sondernutzungspläne daraufhin zu prüfen, ob wesentliche Änderungen eingetreten sind. Von einer solchen Änderung ist beispielweise (aber nicht nur) auszugehen, wenn der Sondernutzungsplan kein Waldareal vermerkt oder wenn der Wald im Vergleich zum Vermerk im Sondernutzungsplan eingewachsen (d.h. über die damalige „Waldgrenze“ hinausgewachsen) ist. In der Politischen Gemeinde Kesswil ist die statische Waldgrenze ausserhalb Bauzonen seit dem 14. Dezember 2015 in Kraft. Bei der Überprüfung der Sondernutzungspläne sollten daher auch die gesetzlichen Waldabstände überprüft werden.
5. Der Gestaltungsplan Mitteldorf Nord sowie der gleichnamige Gestaltungsrichtplan wurden mit RRB Nr. 274 vom 11. Februar 1985 genehmigt. Das Planungsgebiet befindet sich nördlich der Uttwilerstrasse im Bereich der C.G. Jung-Strasse. Das Gebiet ist nach dem rechtskräftigen Zonenplan (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 34 vom 31. Mai 2021) der Wohnzone W 2b, der Wohn- und Arbeitszone WA 2 und der Freihaltezone zugewiesen. Weiter ist festzuhalten, dass das Planungsgebiet gemäss ISOS in der Umgebungszone I mit Erhaltungsziel a, der Umgebungszone III mit Erhaltungsziel b sowie im ISOS-Gebiet 1 mit Erhaltungsziel B liegt. Der Gestaltungsplan verfolgt das Ziel, eine traditionelle Gestaltung der Bauvolumen sicherzustellen, um den dörflichen Charakter zu bewahren. Die Mantelbaulinien legen ein- bis zweigeschossige Bauten fest, die in Kombination mit dem Erschliessungskonzept und der im Gestaltungsrichtplan geregelten Umgebungsgestaltung eine Bereicherung des Ortsbildes erzielen sollen. Der Gemeinderat begründet die nun beantragte Aufhebung damit, dass der Zweck in einem grossen Teil des Perimeters bereits umgesetzt und die Erschliessungsanlagen erstellt sind. Zudem weise der Gestaltungsplan in Bezug auf die vorgesehene Gewässerraumausscheidung entlang des Dorfbachs und die bereits realisierte Bebauung teilweise Widersprüche auf. Auch wenn aus kantonaler Sicht die Tatsache, dass bereits ein Teil der Bebauung realisiert wurde, grundsätzlich nichts an der besonderen Lage des Gebietes und den erhöhten Anforderungen an die Gestaltung der Bauten ändert, können die vorgebrachten Argumente zur Aufhebung nachvollzogen werden. Die Gemeinde ist jedoch gefordert, die Eingliederung von Neubauten durch eine konsequente Anwendung der Gestaltungsvorschriften im Baureglement (Art. 36 und 37) sicherzustellen. Die Aufhebung des Gestaltungsplans sowie des Gestaltungsrichtplans Mitteldorf Nord wird mit Blick auf diese Aufforderung genehmigt.

6. Der Gestaltungsplan Oberdorf Süd wurde mit DBU-Entscheid Nr. 129 vom 26. März 1998 genehmigt. Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Kesswil. Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere eine rücksichtsvolle Überbauung des Planungsgebiets am Siedlungsrand, eine landsparende Erschliessung sowie eine gute Bebaubarkeit mit Verdichtungsmöglichkeiten für verschiedene Wohntypen. Zudem sollen der Dorfeingang und der Strassenraum durch die Situierung der Baubereiche und die Pflanzung von Hochstämmen betont werden. Ein Grossteil des Planungssperimeters wurde jedoch in die Nicht-Bauzone ausgezont, sodass nur noch die Parzellen Nrn. 646 und 228 in der Bauzone verblieben sind. Sie sind der Dorfzone D 2 sowie der Freihaltezone zugewiesen. Für diese Parzellen gelten weiterhin die Baulinien gemäss dem Baulinienplan 6/7. Den Argumenten des Gemeinderats für die Aufhebung des Gestaltungsplans kann zugestimmt werden. Die Aufhebung des Gestaltungsplans Oberdorf Süd wird genehmigt.
7. Der Baulinienplan 6/7 wurde mit RRB Nr. 145 vom 21. Januar 1985 genehmigt und seither mehrfach angepasst. Er umfasst das Gebiet entlang der Dozwilerstrasse und regelt durch Baulinien die Abstände zu Strassen, Gewässern und zum Wald. Entlang der Dozwilerstrasse im Oberdorf soll die Baulinie aufgehoben werden, da sie nicht mehr zwingend erforderlich ist. Stattdessen gelten die Strassenabstände gemäss dem Gesetz über Strassen und Wege (StrWG; RB 725.1). Zudem soll die Baulinie auf Parzelle Nr. 236 aufgrund eines Konflikts mit der Gewässerraumausscheidung am Dorfbach aufgehoben werden. Die entsprechende Gewässerraumausscheidung liegt dem Kanton ebenfalls zur Genehmigung vor. Die Gründe für die Aufhebungen sind nachvollziehbar, weshalb die Änderung des Baulinienplans 6/7 genehmigt wird.
8. Mit Bezug auf die in den aufzuhebenden Plänen in Abweichung zur Regelbauweise enthaltenen Festlegungen ist anzumerken, dass die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG bei einem freiwilligen Abbruch von Bauten und Anlagen nicht zur Anwendung gelangt. Die Aufhebung der Pläne hat demnach zur Folge, dass freiwillig abgebrochene Bauten und Anlagen die gesetzlichen und/oder baureglementarischen Vorgaben einzuhalten haben. An dieser Stelle ist zudem auf § 72 Abs. 2 PBG hinzuweisen: Für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungs- und Erschliessungsordnung, die Umwelt oder das Orts- und Landschaftsbild, gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan. Auch ohne überlagerte Gestaltungsplanpflicht gilt es diese gesetzliche Vorgabe bei der weiteren Planung und im Rahmen von Baubewilligungsverfahren zu beachten.

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und wird genehmigt.

5/5

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung 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:

05. FEB. 2025