

Frauenfeld, 15. September 2025

Entscheid Nr. 76

BOA/PG Nr. 2025.06-001

Politische Gemeinde Egnach Zonenplanänderung «Alterswohnheim Neukirch-Egnach»

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung am 26. Mai 2025 beschlossene Zonenplanänderung «Alterswohnheim Neukirch-Egnach» wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Egnach, Bahnhofstrasse 81, 9315 Neukirch-Egnach unter Beilage der Dossiers zur beschlossene Zonenplanänderung «Alterswohnheim Neukirch-Egnach», mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Bundesamt für Strassen ASTRA, Grüzstrasse 41, 8404 Winterthur
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zur Zonenplanänderung «Alterswohnheim Neukirch-Egnach», mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 10. Juni 2025 ersucht die Politische Gemeinde Egnach um Genehmigung der im Titel erwähnten Zonenplanänderung «Alterswohnheim Neukirch-Egnach». Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Zonenplanänderung keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 23. Februar 2022 vorgeprüft.
2. Im Zentrum von Egnach besteht auf Parzelle Nr. 568 ein Altersheim. Für dieses besteht laut Planungsbericht ein Sanierungs- und Ausbaubedarf. Im rechtskräftigen Zonenplan (genehmigte mit DBU-Entscheid Nr. 63 vom 10. Dezember 2019) ist die Parzelle Nr. 568 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA zugewiesen.

Mit der zur Genehmigung eingereichten Zonenplanänderung «Alterswohnheim Neu-kirch-Egnach» wird die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA auf die benachbarte Parzelle Nr. 567 erweitert. Damit wird eine Fläche von 1'090 m² neu der Bauzone zugewiesen, um die planerischen Voraussetzung für die Erweiterung des Alterswohnheims und den Bau von Alterswohnungen zu schaffen. Planerische Grundlage für Sanierungs- und Ausbaupläne bildet ein Richtprojekt. Um die erwähnte Einzonung zu kompensieren, wird auf Parzelle Nr. 3061, Bild, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA um eine Fläche von 1'090 m² reduziert. Diese Fläche wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Durch die Einzonung auf Parzelle Nr. 567 resultiert ein Verlust von 765 m² Frucht-
folgefläche (FFF). Gemäss Art. 30 Abs. 1^{bis} der Raumplanungsverordnung (RPV;
SR 700.1) dürfen FFF nur eingezont werden, wenn a) ein aus Sicht des Kantons
wichtiges Ziel ansonsten nicht erreicht werden kann; und b) sichergestellt wird, dass
die beanspruchten Flächen optimal genutzt werden. Gemäss Planungsbericht wird
mit dem Ausbau eines Alterswohnheims ein kantonal wichtiges Ziel verfolgt. Insbe-
sondere ist es im kantonalen Interesse, für öffentliche Bauten (wie ein Alterswohn-
heim) optimale Voraussetzungen zu schaffen, um diese an gut erreichbaren Stand-
orten erweitern und ausbauen zu können. Um die betroffene Einzonungsfläche opti-
mal zu nutzen, hat die Gemeinde Egnach mit der betroffenen Grundeigentümerin
einen Kaufrechtsvertrag abgeschlossen. Damit verpflichtet sich die Eigentümerin,
die betroffene Parzelle Nr. 567 (inkl. Parzelle Nr. 568) optimal zu nutzen und mit ei-
ner Geschossflächenziffer von mind. 1.0 zu überbauen. Unter diesen Umständen ist
sichergestellt, dass die beanspruchte FFF optimal genutzt wird. Somit ist die Einzo-
nung der Parzelle Nr. 567 mit Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV vereinbar.

Mit einer teilweisen Auszonung der Parzelle Nr. 3061 soll der FFF-Verlust von
765 m² vollständig kompensiert werden. An dieser Stelle ist anzumerken, dass eine
Beanspruchung von FFF durch Einzonungen gemäss KRP (Planungsgrundsatz
2.2 F) erst dann kompensationspflichtig ist, wenn kumuliert mehr als 3'000 m² FFF
verbraucht werden. Da diese Bagatellschwelle im vorliegenden Fall nicht überschrit-
ten wird, kann auf eine FFF-Kompensation verzichtet werden. Darüber hinaus ist
darauf hinzuweisen, dass auch Einzonungen in den folgenden Jahren noch eine
Kompensationspflicht auslösen können. Diese Pflicht wird namentlich ausgelöst,
wenn durch verschiedene Einzonungen innerhalb von ca. drei Jahren kumulativ
mehr als 3'000 m² FFF verbraucht werden. Somit ist es möglich möglich, dass der
vorliegende FFF-Verbrauch von 765 m² – ausgelöst durch die künftige Zonen-
planänderungen - doch noch kompensiert werden muss.

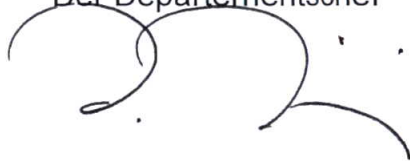
Im seinem Schreiben vom 16. Juli 2025 stellt das Bundesamt für Strassen (ASTRA)
fest, dass bei der geplanten Erschliessung die Vorgaben des ASTRA vollumfänglich

3/3

berücksichtigt werden (Kapitel 3.2 Planungsbericht). Demnach ist geplant, die Erschliessung ab dem bestehenden Einlenker des Alterswohnheims in die Schochenhausstrasse zur Arbonerstrasse zu führen, mithin über das untergeordnete Strassennetz. Das ASTRA weist diesbezüglich darauf hin, dass eine allfällige künftige Anpassung der Erschliessungsanlage auf der Parzelle Nr. 2127 normkonform (im Sinne der VSS-Norm) zu erfolgen hat.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Zonenplanänderung «Alterswohnheim Neukirch-Egnach» sachgerecht und zweckmässig ist. Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Vorlage erfüllt 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



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: **16. SEP. 2025**