



Frauenfeld,

21. Oktober 2004
Entscheid Nr. 113
Allkom Nrn. 49/2004 + 161/2004

Politische Gemeinde Kesswil
Zonenplanänderung Parzellen Nrn. 427/428/429, Stockäcker
Zonenplanänderung Parzelle Nr. 380
Baulinienplan Underbach Parzelle Nr. 380
Ergänzung resp. Änderung Baureglement Art. 15a, Art. 17 Abs. 4 und 5,
Art. 18 Abs. 4

1. Mit Schreiben vom 20. Januar 2004 und vom 21. Juni 2004 ersucht die Politische Gemeinde Kesswil um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Die am 18. März 2004 eingereichte Vorlage betreffend die Zonenplanänderung Parzelle Nr. 472, welche aufgrund formeller Mängel zu ergänzen ist, wird in einem separaten Verfahren behandelt. Den Unterlagen kann entnommen werden, dass die Verfahren der im Titel genannten Vorlagen ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Die Vorlagen bezüglich den Betrieb Roth (Parzelle Nr. 380) wurden mit Bericht des Amtes für Raumplanung vom 27. Februar 2004 vorgeprüft. Gegen die im Titel genannten Vorlagen sind beim Departement für Bau und Umwelt keine Rekurse hängig. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung nichts entgegen.
2. Ausgelöst wurde die zur Genehmigung eingereichte **Zonenplanänderung Parzellen Nrn. 427/428/429, Stockäcker** durch die Firma Knup, Kesswil. Mit der gleichzeitig eingereichten **Baureglementsänderung der Art. 17 Abs. 4 und 5, Art. 18 Abs. 4** sollen einerseits in der bestehenden „Pflanzenbauzone mit Einschränkungen“ standortgebundene Infrastrukturanlagen ermöglicht werden. Andererseits soll auf den erwähnten Parzellen Nrn. 427/428/429 die bodenunabhängige Pflanzenproduktion ebenfalls ermöglicht werden.

Beim Betriebszentrum der Roth Pflanzen AG ist ein Logistikzentrum geplant. Damit diese erweiterte Nutzung möglich ist, wird mit der **Zonenplanänderung Parzelle Nr. 380** ein Teilbereich dieser Parzelle einer neu geschaffenen Gartenbauzone zugeführt, welche den Bauzonen zugehörig ist. Da dieser Bereich weitgehend überbaut ist, wird das im Kantonalen Richtplan erwähnte Flächenausgleichsprinzip nicht angewendet. Mit der **Ergänzung** des Art. 15 BauR durch **Art. 15a** wird die erforderliche rechtliche Grundlage geschaffen. Entlang des Ufergehölzes wird mit dem **Baulinienplan Underbach Parzelle Nr. 380** zudem eine neue Baulinie für Anlagen zwecks Reduktion des gesetzlichen Ufergehölz- und des Gewässerabstandes festgelegt. Damit werden die bestehenden Anlagen, welche den gesetzlichen Abstand von 15 m zum Ufergehölz und zum Bach unterschreiten, gesichert. Im Übrigen enthalten die Planungsberichte die zum Verständnis der Vorlagen notwendigen Angaben.

Mit der Änderung des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) und der dazugehörigen Verordnung (RPV; SR 700.1) am 1. September 2000 wurde eine moderate Öffnung der Landwirtschaftszone eingeleitet, wobei jedoch die Verfassungsgrundsätze der Nachhaltigkeit sowie der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet und der haushälterischen Bodennutzung gewahrt bleiben müssen. Neu wurde insbesondere die Zonenkonformität für die Landwirtschaftszone gesetzlich umschrieben (Art. 16a RPG). Es ist festzustellen, dass die im Vorprüfungsbericht erwähnten, gestalterischen Verbesserungsmassnahmen auf der Parzelle Nr. 380 planungsrechtlich nicht umgesetzt wurden. Auch wurde auf das umständliche Regelungswerk im Zusammenhang mit den verschiedenen Spezialzonen im Nichtbaugebiet aufmerksam gemacht. Mit Schreiben vom 8. April 2004 hat das Amt für Bauwesen der Gemeinde Kesswil ausdrücklich an der bisherigen Unterteilung der Spezialzonen festgehalten.

Im Rahmen der Umsetzung des Projektes Brevi wurde am 1. April 2002 die Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG in der kantonalen Gesetzgebung eingeführt [§ 13 Ziff. 2 lit. f des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700)]. Dies hat zur Folge, dass heute die rechtskräfti-

ge Pflanzenbauzone (Nicht-Bauzone) aufgrund der selben planerischen Ausrichtung durch die erwähnte Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen ersetzt werden kann. Aufgrund der vorgängig der erwähnten RPG-Revision entstandenen Baureglementssystematik können die vorliegenden Baureglementsänderungen toleriert werden. Der Gemeinderat Kesswil wird dennoch eingeladen, im Rahmen der nächsten Gesamtrevision der Ortsplanung die Systematik der Nicht-Bauzonen entsprechend anzupassen.

Die in die verwaltungsinterne Vernehmlassung einbezogenen Fachstellen haben keine grundsätzlichen Vorbehalte angemeldet. Im Sinne von § 33 PBG sind die im Titel aufgeführten Vorlagen rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Kesswil am 17. Dezember 2003 respektive am 10. Juni 2004 erlassene Zonenplanänderung Parzellen Nrn. 427/428/429, Stockäcker, Zonenplanänderung Parzelle Nr. 380, Ergänzung resp. Änderung des Baureglementes Art. 15a, Art. 17 Abs. 4 und 5, Art. 18 Abs. 4 und der vom Gemeinderat Kesswil am 14. Juni 2004 beschlossene Baulinienplan Underbach Parzelle Nr. 380 werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Kesswil, unter Beilage von drei Zonenplanänderungen Parzellen Nrn. 427/428/429, Stockäcker, Zonenplanänderung Parzelle Nr. 380 inkl. Ergänzungen des Baureglementes, Art. 15a, Art. 17 Abs. 4 und 5, Art. 18 Abs. 4 und dem Baulinienplan Underbach Parzelle Nr. 380; je mit Genehmigungsvermerken (chargé)
 - Grundbuchamt Romanshorn, Bahnhofstrasse 3, 8590 Romanshorn
 - Amt für Umwelt
 - Landwirtschaftsamt

- Amt für Raumplanung, unter Beilage von je zwei Zonenplanänderungen, Ergänzungen des Baureglements und Baulinienplänen; je mit Genehmigungsvermerken sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



Regierungsrat H.P. Ruprecht

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen 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: 21. Okt. 2004