

Bereinigungen nach kantonaler Genehmigung
und Einführung Erhaltungszonen Kenzenau
und Hackborn

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Teilrevision Ortsplanung Bischofszell

Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Anlass	3
	1.2 Revisionsinhalte	5
	2. Grundlagen	7
	2.1 Kommunale Planungsinstrumente	7
	2.2 Kantonale Planungsinstrumente	7
	3. Änderungen im Richtplan	9
	3.1 Richtplan Siedlung und Landschaft	9
	3.2 Richtplan Verkehr	9
	4. Änderungen im Baureglement	13
	5. Zonenplanänderungen	16
	5.1 Vorbemerkungen	16
	5.2 Vorbehalte	16
	5.3 Zonenplanänderungen	17
	6. Zielerreichung und Interessenabwägung	22
	6.1 Sachpläne und Konzepte des Bundes	22
	6.2 Umsetzung kantonale Vorgaben	22
	7. Mitwirkung	23
	7.1 Information und Mitwirkung	23
	7.2 Öffentliche Auflage, Einsprachenerledigung	23
	7.3 Urnenabstimmung	23
	8. Zusammenfassung und Ausblick	24

Beilagen:

Beilage 1: Zonenplanänderungstabelle (separates Dokument)

Beilage 2: Interessenabwägung zum ISOS zur Zonenplanänderung «Nagelpark»

Beilage 3: Kaufrechtsvertrag für Parzelle Nr. 3016

(nur Bestandteil der Genehmigungseingabe, nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage)

Auftraggeber

Stadt Bischofszell

Bearbeitung

- Olaf Wolter, Suter von Känel Wild AG (Projektleitung)
- Tobias Thaler, Suter von Känel Wild AG
- Paolo Cafiero, Wälli AG (Bearbeitung Zonenplan)

1. Einleitung

1.1 Anlass

Teilgenehmigung Ortsplanungsrevision

Mit Entscheid vom 21.12.2022 genehmigte das Department für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau die Ortsplanungsrevision der Stadt Bischofszell. Auf das Datum vom 10.2.2023 beschloss der Stadtrat die Teilinkraftsetzung nach Ablauf der Rechtsmittelfrist.

Im Dispositiv des Entscheids werden folgende Ausnahmen und Aufträge formuliert:

Ziff. 1: Kommunalen Richtplan

a. Nicht genehmigt werden folgende Wanderwegabschnitte:

- *Bischofszell, im Bereich der Graben-/Nordstrasse*
- *Bischofszell, im Bereich der Thurbruggstrasse*
- *Entetswil, Parzelle Nr. 2608*
- *Halden, geplanter Abschnitt östlich von Halden*
- *Bischofszell, geplanter Abschnitt entlang der Sitter*

b. Nicht genehmigt wird der Radwegabschnitt über die Friedenstrasse und die Obere Bistrütistrasse in Bischofszell.

c. Die Stadt Bischofszell wird angewiesen den Teilrichtplan Verkehr mit der kantonalen Freizeitroute von Bischofszell nach Hauptwil (SchweizMobil-Route 26) zu ergänzen.

Die Stadt Bischofszell wird aufgefordert, den Teilrichtplan Verkehr im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten und innert 6 Monaten zur Genehmigung einzureichen.

Ziff. 2: Zonenplan

a. Die Genehmigung des Zonenplans steht unter dem Vorbehalt, dass die ausstehenden Rekursentscheide keine Änderungen zur Folge haben.

b. Infolge der Auszonung auf Parzelle Nr. 3191 (Zonenplanänderung Nr. 25.1.3) wird die Stadt Bischofszell aufgefordert, innert 6 Monaten die Aufhebung oder Anpassung des Quartierplans Rebrain vorzunehmen. Auf der Parzelle Nr. 3191 (alt: Nr. 3169) wird im Zonenplan ein Hinweisvermerk angebracht.

c. Die Genehmigung der Einzonungen auf den Parzellen Nr. 1600 und 3016 (Zonenplanänderungen Nr. 12.1 und 29.1.2) steht unter dem Vorbehalt, dass die Stadt Bischofszell vor Inkraftsetzung der genannten Zonenplanänderungen die Verfügbarkeit der Flächen bis spätestens am 31.12.2023 vertraglich sicherstellt und den entsprechenden Nachweis dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zustellt. Im Zonenplan werden auf diesen Parzellen Hinweisvermerke angebracht.

d. Die Genehmigung der Weilerzonen steht unter dem Vorbehalt, dass die Stadt Bischofszell gestützt auf Planungsauftrag

3. Baureglement

1.9 A KRP die Kleinsiedlungen Hackborn und Kenzenau bis am 14. September 2027 den im Anhang A8 KRP aufgeführten Zonentypen zuweist und das Baureglement entsprechend anpasst. Die Kleinsiedlungen Hackborn und Kenzenau werden mit Hinweisvermerken versehen.

a. Art. 23 Abs. 6 lit. b, Art. 47 und Art. 59 werden nicht genehmigt.

b. Art. 23 Abs. 6 lit. b ist im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten und innert 6 Monaten zur Genehmigung einzureichen.

c. Die Stadt Bischofszell wird angewiesen, die Vorschriften (Art. 5) der Arbeitszone Industrie B (AIB) innert 6 Monaten mit den erforderlichen Massvorschriften zu ergänzen. Bei Art. 5 des Baureglements wird deshalb ein Hinweisvermerk angebracht.

d. Art. 46 wird mit einem Hinweisvermerk versehen, da die Bestimmung redaktionell überarbeitet werden muss.

Kleinsiedlungen

Mit der Genehmigung des teilrevidierten kantonalen Richtplans (KRP) im Jahr 2018 hatte der Bundesrat den Kanton Thurgau beauftragt, bei einer nächsten Richtplananpassung seine Weiler/Kleinsiedlungen zu überprüfen. Zentral war dabei die Frage, ob die heute in Bauzonen gelegenen Weiler/Kleinsiedlungen aufgrund ihrer Ausprägung und basierend auf den Vorgaben des Bundesrechts einer geeigneten Zone des Nichtbaugebiets zugewiesen werden müssen. In einem breit abgestützten, rund dreijährigen Prozess wurde die Richtplanänderung „Kleinsiedlungen“ erarbeitet. An seiner Sitzung vom 14. September 2022 hat der Grosse Rat die Richtplanänderung genehmigt. Am 23. Februar 2023 erfolgte die Genehmigung durch den Bundesrat.

Gemäss dem neuen Planungsgrundsatz 1.9 A des kantonalen Richtplans können zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen im Rahmen der Ortsplanung eng begrenzte Erhaltungszonen ausgeschieden werden, wenn der KRP dies im Anhang A8 vorsieht.

Mit Planungsauftrag 1.9 A werden die Gemeinden gehalten, die für ihre im Anhang A8 aufgeführten Kleinsiedlungen geltenden Planungen zu überprüfen und innert fünf Jahren für die Überführung in einen der zugewiesenen Zonentypen zu sorgen.

Drei Fälle für die Zuordnung von Kleinsiedlungen

Folgende drei Fälle sind bei der Zuordnung der Kleinsiedlungen denkbar:

- a) Kleinsiedlungen, die zu Recht einer Bauzone (Weilerzone) zugewiesen sind, bei denen aber die Zonenbezeichnung aufgrund der PBV-Änderung angepasst werden muss (z.B. neu Dorfzone).
- b) Kleinsiedlungen, die in einer Weiler- oder Dorfzone (Bauzone) liegen und die der Erhaltungszone oder aber der

Landwirtschaft- oder Landschaftsschutzzone zuzuweisen sind.

- c) Kleinsiedlungen, die in einer Weiler- oder Dorfzone (Bauzone) liegen und die der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone zuzuweisen sind.

Situation in Bischofszell

In Bischofszell wurden im Rahmen der Teilrevision des kantonalen Richtplans die Siedlungen Dörfli, Hackborn, Kenzenau und Schweizersholz überprüft. Die Siedlungen Dörfli und Schweizersholz können einer Zone nach Art. 15 RPG (Bauzone) zugewiesen werden (Fall a). Dies ist mit der Zuordnung dieser beiden Siedlungen zur Dorfzone bereits erfüllt. Die Siedlungen Kenzenau und Hackborn können einer Erhaltungszone (Zone nach Art. 33 RPV) zugewiesen werden. Dieser Auftrag ist noch umzusetzen.

1.2 Revisionsinhalte

Umsetzung Aufträge aus Genehmigung, Einführung Erhaltungszonen

Die vorliegende Teilrevision setzt die Aufträge aus der Genehmigung der Gesamtrevision um.

Ferner soll im gleichen Zug die Bereinigung der Kleinsiedlungen gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans und Ziff. 3 lit. d des Dispositivs erfolgen. Dabei sollen aufgrund des grösseren Handlungsspielraums die beiden Weiler Hackborn und Kenzenau einer Erhaltungszone zugewiesen werden.

Rekurs Nagelpark

Während der öffentlichen Auflage der revidierten Rahmennutzungsplanung und des revidierten Schutzplans Natur- und Kulturobjekte wurde in einer Einsprache beantragt, die nicht bebaute Teilfläche des «Nagelparks», Parzelle Nr. 171, solle aus der Zone für öffentliche Bauten entfernt und der Freihaltezone zugewiesen werden.

Mit Entscheid vom 19. August 2021 wies die Stadt Bischofszell diese Einsprache gegen den Zonenplan ab. An der Urnenabstimmung vom 28. November 2021 wurde die revidierte Ortsplanung angenommen.

Dagegen wurde mit Eingabe vom 15. Dezember 2021 beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) Rekurs erhoben. Mit Entscheid vom 18. Januar 2024 hat das DBU den Rekurs gegen die Zonenplanänderung Nr. 37.1 «Nagelpark» gutgeheissen.

Für die Zonenplanänderung Nr. 37.1 «Nagelpark» ist eine umfassende raumplanerische Interessenabwägung, insbesondere unter Berücksichtigung des ISOS vorzunehmen und zu dokumentieren. Gleichzeitig ist der im Schreiben vom 28. August

2024 geäusserte Bedarf der Kirchgemeinde für bauliche Massnahmen zu prüfen und das öffentliche Interesse in diesem Zusammenhang zu begründen.

Erläuternder Bericht

Der vorliegende erläuternde Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) dient der Erläuterung der Zonenplanrevision und ist nicht verbindlich.

2. Grundlagen

2.1 Kommunale Planungsinstrumente

Aktueller Stand der kommunalen Planungsinstrumente

Die kommunale Nutzungsplanung wurde von 2017 bis 2021 revidiert und am 10.2.2023 vom Stadtrat in Kraft gesetzt.

Daneben verfügt die Gemeinde über kommunale Richtpläne für die Themen Siedlung, Natur- und Landschaft, Verkehr und Infrastruktur sowie über ein Erschliessungsprogramm.

Der Schutz von Natur- und Kulturobjekten ist in einem entsprechenden Schutzplan gemäss NHG TG geregelt.

2.2 Kantonale Planungsinstrumente

Kantonaler Richtplan

Für die Einführung der Erhaltungszonen ist das Kapitel 1.9 „Kleinsiedlungen“ des kantonalen Richtplans massgebend.

Planungs- und Bauverordnung

Die Vorschriften zu den Erhaltungszonen sind in § 15 a-d der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe * (PBV) enthalten:

*2.2.4.1. Erhaltungszonen **

§ 15 Zonenzweck *

¹ Erhaltungszonen im Sinne von Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV)¹⁾ dienen der Erhaltung und Pflege der Kleinsiedlungen unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Ortsbildes sowohl hinsichtlich des Charakters der ganzen Kleinsiedlung und seiner Freiräume als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude. *

² Zulässig sind Wohnbauten und landwirtschaftliche Ökonomiebauten sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. *

§ 15a * Bestehende Bauten und Ersatzbauten

¹ Bestehende Bauten dürfen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder umgenutzt werden, wenn die Charakteristik der Gebäude im Wesentlichen erhalten bleibt.

² Ersatzbauten sind zulässig. Sie sind grundsätzlich an gleicher Stelle, mit gleichem Volumen und gleicher Charakteristik zu erstellen.

³ Es ist unzulässig, für eine freistehende Ökonomiebaute eine Ersatzbaute zu erstellen, wenn die Ersatzbaute Wohnzwecken dienen soll.

⁴ Bei Umnutzungen von bestehenden Bauten zu Wohnzwecken und bei Ersatzbauten müssen die Nebennutzflächen in das Gebäudevolumen integriert werden.

§ 15b * Neubauten

¹ Neubauten sind zulässig, wenn sie landwirtschaftlich begründet oder standortgebunden sind. Sie haben sich in Stellung, Volumen und Charakteristik den bestehenden Bauten anzupassen.

§ 15c * An- und Kleinbauten sowie Anlagen

¹ An- und Kleinbauten sowie Anlagen sind zulässig, wenn der Charakter und die Eigenart der Kleinsiedlung nicht beeinträchtigt werden.

§ 15d * Gestaltungsvorschriften

¹ Die Ausgestaltung, die Materialisierung sowie die Farbgebung der Fassaden und Dächer hat sich der traditionell ländlichen Bauweise anzupassen.

² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei der Erneuerung, teilweisen Änderung, massvollen Erweiterung, Umnutzung sowie beim Abbruch und Wiederaufbau von freistehenden Ökonomiebauten nicht zulässig. Vereinzelte hochstehende Dachflächenfenster bis zu einem Lichtmass von 0.6 m² können bewilligt werden.

3. Änderungen im Richtplan

3.1 Richtplan Siedlung und Landschaft

Abgleich mit kantonalem Siedlungsgebiet

Der genehmigte kommunale Richtplan bildet das kantonale Siedlungsgebiet mit Stand der kantonalen Richtplanung von 2013 ab. Inzwischen wurde der kantonale Richtplan revidiert (unter anderem Revision zu den Kleinsiedlungen). Entsprechend wurde das Siedlungsgebiet verschiedentlich angepasst. Im kommunalen Richtplan werden diese Anpassungen in der vorliegenden Revision nachvollzogen. Da die Weiler Kenzenau und Hackborn neu nicht mehr im Siedlungsgebiet sind, wird auch der entsprechende Eintrag zum Siedlungsrand gelöscht.

Anpassungen aufgrund der Zonenplanänderungen

Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft wird auf die in Kapitel 5 beschriebenen Anpassungen am Zonenplan abgestimmt.

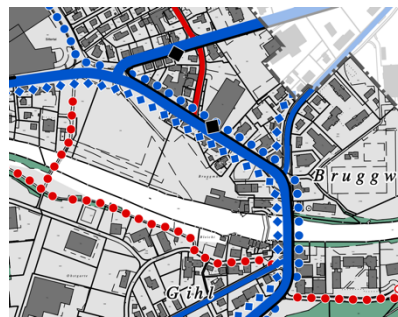
3.2 Richtplan Verkehr

Ziff. 1 lit. a, Wanderwegführung im Bereich der Graben- und Nordstrasse

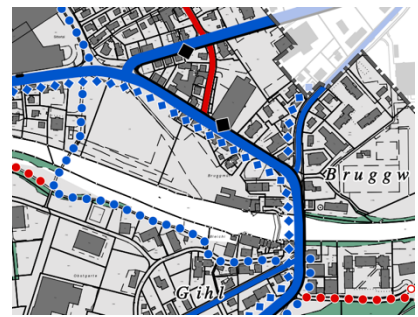
Der kantonale Wanderweg ist über die Graben-/Nordstrasse eingetragen. Die korrekte Führung verläuft entlang dem Bleicherweg und über den Sittersteg.

Legende
Übergeordnete Festlegungen

bestehend	geplant	
		Kantonale Hauptstrassen
		Kantonale Nebenstrassen
		Bahnhof / Bahnlinie
		Radrouten
		Wanderwege



Zur Genehmigung eingereichte Fassung



Bereinigte Fassung

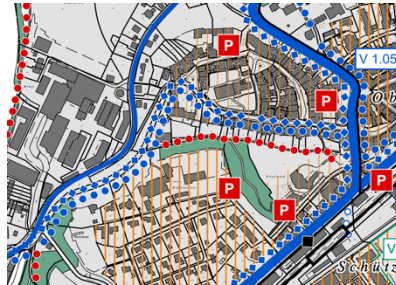
Ziff. 1 lit. a, Wanderwegführung im Bereich der Thurbruggstrasse

Der kantonale Wanderweg führt im Plan über die Thurbruggstrasse zur Kirchgasse. Korrekterweise führt dieser entlang der Fabrikstrasse, die Treppe hinauf zum Stadtgraben und weiter zum Bahnhof.

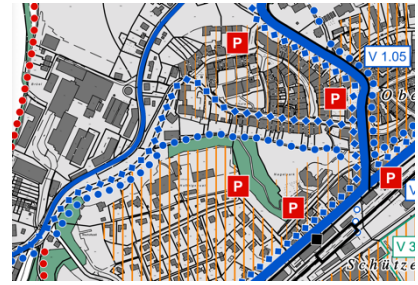
Legende

Übergeordnete Festlegungen

bestehend	geplant	
		Kantonale Hauptstrassen
		Kantonale Nebenstrassen
		Bahnhof / Bahnlinie
		Radrouten
		Wanderwege



Zur Genehmigung eingereichte Fassung



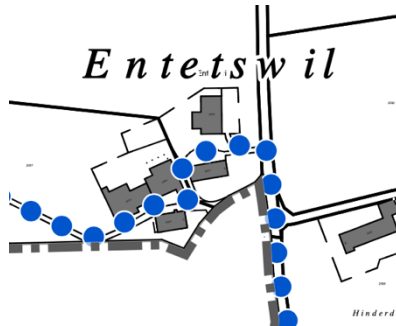
Bereinigte Fassung

Ziff. 1 lit. a, Wanderwegführung in Entetswil, Parzelle Nr. 2608

Legende

Übergeordnete Festlegungen

bestehend	geplant	
		Kantonale Hauptstrassen
		Kantonale Nebenstrassen
		Bahnhof / Bahnlinie
		Radrouten
		Wanderwege



Zur Genehmigung eingereichte Fassung



Bereinigte Fassung

Ziff. 1 lit. a, geplanter Wanderwegabschnitt östlich von Halden und geplanter Abschnitt entlang der Sitter

Legende

Übergeordnete Festlegungen

bestehend	geplant	
		Kantonale Hauptstrassen
		Kantonale Nebenstrassen
		Bahnhof / Bahnlinie
		Radrouten
		Wanderwege



Zur Genehmigung eingereichte Fassung



Bereinigte Fassung

In Entetswil ist der Wanderwegverlauf im Bereich des Gebäudes mit der Assekuranz-Nr. 13/2-0271 nicht korrekt eingetragen.

Bei der neuen Wanderwegverbindung östlich Halden sowie derjenigen nordöstlich Bischofszell entlang der Sitter handelt es sich gemäss Richtplanteil um kommunale Festlegungen. Die Wanderwege sind im Richtplan jedoch unter den übergeordneten Festlegungen aufgeführt.



Zur Genehmigung eingereichte Fassung

Bereinigte Fassung

Ziff. 1 lit. b, Radwegabschnitt
 über die Friedenstrasse und
 die Obere Bisrütistrasse

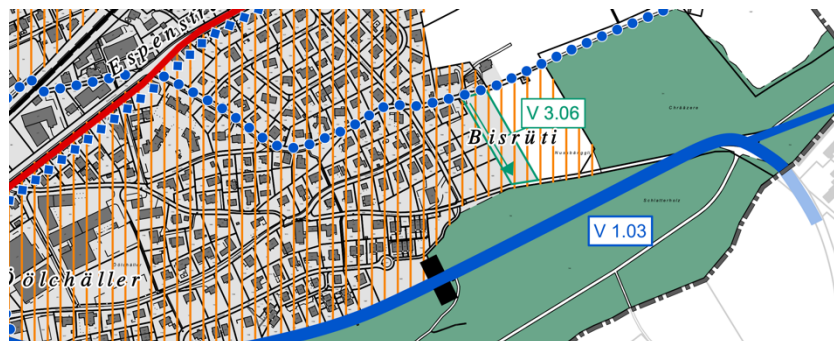
Die kantonale Freizeitroute von Bischofszell nach Hauptwil
 (SchweizMobil-Route 26) ist im Plan nicht dargestellt. Zudem ist
 die im Plan eingetragene Veloroute Friedenstrasse, Obere Bis-
 rütistrasse Richtung Langentannen keine kantonale Verbind-
 ung.

Legende Übergeordnete Festlegungen

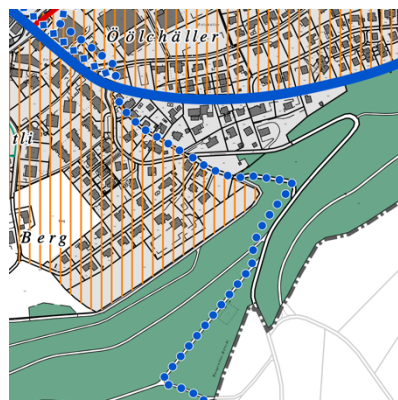
bestehend	geplant	
		Kantonale Hauptstrassen
		Kantonale Nebenstrassen
		Bahnhof / Bahnlinie
		Radrouten
		Wanderwege



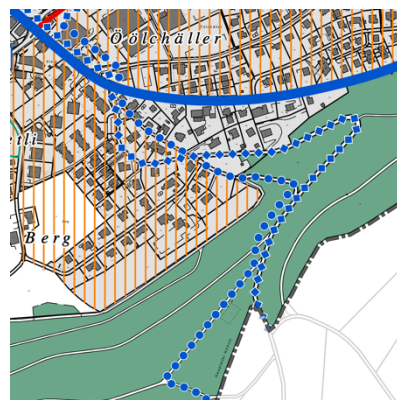
Zur Genehmigung eingereichte Fassung



Bereinigte Fassung



Zur Genehmigung eingereichte Fassung



Bereinigte Fassung

Streichung Haldenstrasse als Verbindungsstrasse

Die Haldenstrasse ist seit Mai 2016 infolge von Rutschungen gesperrt. An der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 wurde der Kreditantrag für die Sanierung der Strasse abgelehnt. Die Strasse dient somit nicht mehr als Verbindungsstrasse und wird dementsprechend aus dem Richtplan Verkehr gestrichen.

Legende

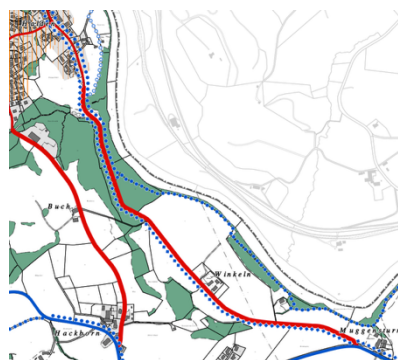
Kommunale Festlegungen

bestehend geplant

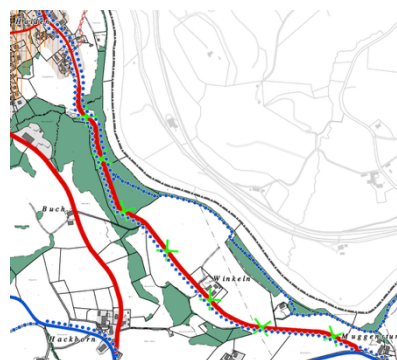
	Verbindungsstrassen	-
	Sammelstrassen	-
	Gebiete im Erschliessungsprogramm	V 3.01 - 3.07
	Erschliessungsrichtung	V 3.01 - 3.07
	Platzgestaltung	V 3.08
	Tempo 30 / 20 Zonen	V 3.09 - 3.10
	Fusswege	V 4.04 - 4.05
	Aufwertung Schulweg	V 4.06
	Parkieranlagen im öffentlichen Interesse	V 6.02

Revisionsinhalte

	kommunale Verbindungsstrasse Muggensturm - Halden streichen
--	---



Zur Genehmigung eingereichte Fassung



Bereinigte Fassung

4. Änderungen im Baureglement

Vorbemerkung

Alle Änderungen gegenüber der am 10. Februar 2023 in Kraft gesetzten Fassung sind in der Synopse ersichtlich. In der Synopse sind auch Kommentare zu den einzelnen Änderungen aufgeführt.

Verzicht auf Ergänzung der Gebäudelänge für die Zone AIB in der Massstabelle zu Art. 5

Das DBU hält in seinem Entschied fest, dass bei der Arbeitszone Industrie B (AIB) weder eine Gebäudelänge noch ein Dichtemass definiert werde. Wie bereits in der Vorprüfung erwähnt, genüge dies grundsätzlich nicht. Ohne stichhaltige Begründung im Planungsbericht, weshalb eine derart niedrige Regelungsdichte vorliegend sachgerecht sein soll, könne dies nicht akzeptiert werden.

Die Arbeitszone Industrie B (AIB) umfasst die Arbeitszonen zwischen Sulgerstrasse und dem Bahnhof Bischofszell Nord. Diese Arbeitszonen sind bis auf wenige Ausnahmen (z.B. Parzelle Nr. 442) komplett überbaut. Bei den Bauten handelt es sich um grossvolumige, zusammengebaute Industriebauten mit einer Gebäudelänge von gesamthaft bis zu 370 m (Areal BINA). Mit der Festlegung einer für Arbeitszonen üblichen Gebäudelänge (z.B. 100 m) würde eine grosse Anzahl der Bestandesbauten rechtswidrig. Für die betroffenen Firmen, welche zahlreiche Arbeitsplätze anbieten, würde eine erhebliche Rechtsunsicherheit entstehen. Die bauliche Erneuerung würde unattraktiv, da bei einem Abbruch und einen Neubau nicht mehr dieselben Gebäudelängen realisiert werden könnten.

Dieselben Folgen hätte die Festlegung eines Dichtemasses (z.B. der Baumassenziffer): Auch hier müsste aufgrund der hohen Dichten im Bestand eine sehr hohe Ziffer festgelegt werden, da ansonsten der Bestand rechtswidrig würde und eine Erneuerung unattraktiv würde. Aus diesen Gründen hat sich die Stadt Bischofszell entschieden, auf zusätzliche Masse zu verzichten und sich in den Arbeitszonen auf die Einführung einer Grünflächenziffer beschränkt.

Die Stadt Bischofszell beantragt dem DBU, im Sinne der obigen Erläuterungen auf die Ergänzung der Vorschriften für die Arbeitszone Industrie B (AIB) zu verzichten.

Streichung Weilerzonen (Art. 11)

Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können gemäss kantonalem Richtplan im Rahmen der Ortsplanung eng begrenzte Erhaltungszonen ausgeschieden werden, wenn der KRP dies im Anhang A8 vorsieht.

Kenzenau und Hackborn sind im Anhang A8 aufgeführt und werden in eine Erhaltungszone nach Art. 33 der Verordnung zum Bundesgesetz über die Raumplanung (RPV) zugewiesen. Die bisherige Weilerzone wird ersatzlos gestrichen.

Einführung Erhaltungszonen (Art. 19a)

Neu werden die Weiler Hackborn und Kenzenau entsprechend den kantonalen Vorgaben einer Erhaltungszone zugewiesen. Gemäss § 15 PBV handelt es sich bei Erhaltungszonen um Zonen im Sinne von Artikel 33 der Raumplanungsverordnung. In der PBV ist die Erhaltungszone unter den «Weiteren Zonen» aufgeführt. Dementsprechend wird im Baureglement ein neuer Gliederungstitel «2.4 Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen» eingefügt.

In der Erhaltungszone besteht mehr Spielraum als in reinen Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzonen. An- und Kleinbauten sowie Ersatzbauten dürfen weiterhin erstellt werden. Auch der Umbau oder die Umnutzung von ehemaligen Scheunen sind weiterhin zulässig, sofern die Charakteristik des Gebäudes im Wesentlichen erhalten bleibt.

Neue Vorschriften für die Ortsbilschutzzone C (Art. 23 Abs. 6)

Das DBU führt in der Genehmigungsentscheid aus, dass gemäss Art. 23 Abs. 6 lit. b BauR in der Ortsbilschutzzone C Ersatzbauten zulässig seien, soweit es sich nicht um geschützte Kulturobjekte handelt. Somit könnten mit Ausnahme der geschützten Einzelobjekte theoretisch alle Bauten ersetzt werden. Gemäss ISOS wird in Gebieten und Baugruppen, die in ihrer Struktur erhalten werden sollen, auch die Erhaltung der prägenden Elemente gefordert. Dies wurde mit dem bisherigen Art. 23 Abs. 3 BauR-Stand zweite Vorprüfung gewährleistet, nach welchem Bauten in Ortsbilschutzzonen, welche aufgrund ihrer Volumetrie und Typologie die Siedlungsstruktur prägen, im Regelfall zu erhalten und fachgerecht zu restaurieren sind. Aus kantonalen Sicht könne hingegen Art. 23 Abs. 6 BauR die Erhaltung der Struktur in den bezeichneten Gebieten und Baugruppen nicht ausreichend sicherstellen.

Der Kritik in der Genehmigungsentscheid wird entsprochen, indem postuliert wird, dass die Erneuerung und bauliche Veränderung von ortsbild- und strukturprägenden Bauten unter Wahrung der bestehenden charakteristischen Bebauung und den prägenden Gestaltungselementen zu erfolgen hat. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass die bestehende charakteristische Bebauung und die prägenden Gestaltungselemente einen hohen Stellenwert bei der Strukturhaltung geniessen, auch wenn die einzelnen Bauten nicht im Schutzplan verzeichnet sind. Um die im

Baureglement offen formulierten Begriffe der ortsbild- und strukturprägenden Bauten zu klären, ist vorgesehen, die ortsbild- und strukturprägenden Bauten, die prägenden Gestaltungselemente und die zugehörigen Freiräume in einem Gestaltungsrichtplan zu bezeichnen, der vom Stadtrat beschlossen wird. Damit soll für Eigentümer solcher Liegenschaften Klarheit geschaffen werden, über welche Entwicklungsmöglichkeiten sie verfügen und was bei baulichen Veränderungen zu beachten ist.

5. Zonenplanänderungen

5.1 Vorbemerkungen

Der Zonenplan wurde von der Wälli AG, Kreuzlingen im aktuellen Datenmodell «Ortsplanung» des GIS-Verbunds Thurgau erfasst und entspricht den Anforderungen des ÖREB-Katasters.

5.2 Vorbehalte

Sicherstellung der Verfügbarkeit der eingezonten Flächen

Gemäss Ziff. 2 lit. c Dispositiv steht die Genehmigung der Einzonungen auf den Parzellen Nr. 1600 und 3016 (Zonenplanänderungen Nr. 12.1 und 29.1.2) unter dem Vorbehalt, dass die Stadt Bischofszell vor Inkraftsetzung der genannten Zonenplanänderungen die Verfügbarkeit der Flächen bis spätestens am 31.12.2023 vertraglich sicherstellt und den entsprechenden Nachweis dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zustellt.

Kaufrechtsvertrag

Mittels Kaufrechtsverträgen zwischen der Stadt Bischofszell und den betroffenen Grundeigentümern soll die Verfügbarkeit der erwähnten Grundstücke sichergestellt werden.

Die Stadt Bischofszell verpflichtet sich dabei, das Kaufsrecht nur unter strengen Voraussetzungen und nur sofern ein ausgewiesener Bedarf vorliegt (z.B. bei Vorhandensein einer konkreten Kaufinteressentin), auszuüben.

So kann das Kaufsrecht frühestens 5 Jahre nach Beginn ausgeübt werden. Die Ausübung ist zudem an die Voraussetzungen geknüpft, dass die Leerwohnungsziffer in der Stadt Bischofszell – gemäss amtlicher statistischer Erhebung – in den drei dem Ausübungsjahr vorangehenden Kalenderjahren im Mittel den Wert von 0.5 % unterschreitet.

Kaufrechtsvertrag für Parzelle Nr. 3016

Der Kaufrechtsvertrag für die Parzelle Nr. 3016 wurde von der Grundeigentümerschaft unterzeichnet (siehe Beilage 3).

Kaufrechtsvertrag für Parzelle Nr. 1600

Der Kaufrechtsvertrag für die Parzelle Nr. 1600 ist nicht zustande gekommen. Entsprechend wird diese Zonenplanänderung rückgängig gemacht.

5.3 Zonenplanänderungen

Vorbemerkung

Alle Zonenplanänderungen, bei denen es sich formell um Umzonungen handelt, sind in der Zonenplanänderungstabelle (Anhang) aufgeführt.

Grundsätze für die zweckmässige Abgrenzungen von Erhaltungszonen

Merkblatt ARE vom 7.11.2023

Gemäss Merkblatt des ARE vom 7.11.2023 gilt für die Abgrenzung der Erhaltungszonen folgende Grundsätze:

Die Abgrenzung der Erhaltungszone muss massgeschneidert sein und die rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen des geschlossenen Siedlungsbildes eng umgrenzen. Als Richtlinie gilt ein Abstand zwischen den Gebäuden und der Zonengrenze von 5 Metern. Am Rand der geschlossenen Siedlung gelegene Kleinbauten und Anlagen sind in der Regel der Erhaltungszone zuzuweisen. Gebäude ausserhalb des geschlossenen Siedlungsbildes können nicht in die Erhaltungszone miteinbezogen werden. Die Abgrenzung der Zonierung soll eine möglichst einfache Geometrie aufweisen und wenn möglich entlang der Parzellengrenze verlaufen.

Die bestehenden Gebäude des geschlossenen Siedlungsbildes, die aktuell noch in einer Weiler- oder Dorfzonen liegen, können der Erhaltungszone zugewiesen werden. Die Zuweisung zur Erhaltungszone wird bei diesen Gebäuden nicht in Frage gestellt. Bestehende Gebäude, die aktuell noch in der Weiler- oder Dorfzone liegen, sich aber ausserhalb des geschlossenen Siedlungsbildes befinden, können nicht der Erhaltungszone zugewiesen werden.

Sollen zusätzliche Gebäude der Erhaltungszone zugewiesen werden, die aktuell ausserhalb der Weiler- oder Dorfzone liegen, ist eine detaillierte Begründung erforderlich. Nachzuweisen ist beispielsweise, dass sich das Gebäude positiv auf das historisch gewachsene Ortsbild auswirkt.

Nicht der Erhaltungszone zugewiesen werden können beispielsweise grossvolumige, für landwirtschaftliche Zwecke erstellte Ökonomiebauten, die sich aufgrund ihres Erscheinungsbildes (Architektur, Dimension) von der historischen Bausubstanz absetzen.

Faktenblätter zur Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau

Stand Dezember 2021

Im Rahmen des Projekts «Überprüfung Kleinsiedlungen Kanton Thurgau» wurden für alle Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau Faktenblätter erstellt. Darin sind die Gebäude mit Wohnnutzung, deren Bauperiode sowie der Perimeter des geschlossenen Siedlungsbildes dargestellt. Diese Faktenblätter bilden die Basis für die Festlegung der Zonenabgrenzungen der neuen Erhaltungszone.

Kleinsiedlung Hackborn

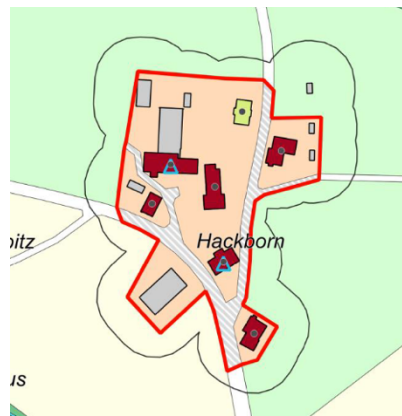
Situationsplan gemäss Faktenblatt

Legende:

- Kleinsiedlung (prov.)
- Siedlungsbegrenzungslinie gemäss KRP
- △ Beschäftigte Sektor 1
- △ Beschäftigte Sektor 2 oder 3
- Bewohntes Gebäude

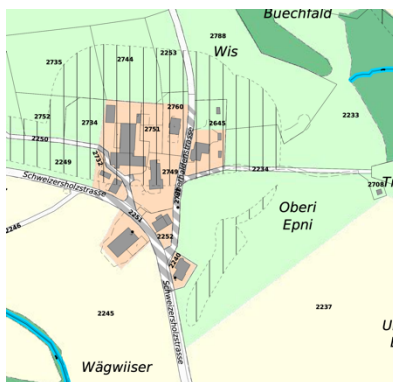
Bauperiode der Gebäude mit Wohnnutzung

- vor 1919
- 1919-1945
- 1946-1960
- 1961-1980
- 1981-2000
- ab 2001
- Gebäude ohne Wohnnutzung
- Geschlossenes Siedlungsbild
- Gemeindegrenze
- Kantonsgrenze

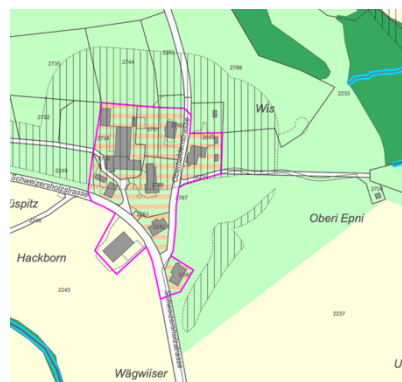


Zonenplanänderung Hackborn

Umzonung von der Weilerzone (Bauzone) in die Erhaltungszone (Weitere Zone)



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan

Anpassung Zonengrenze gegenüber der Weilerzone



Blick von Nordwesten auf Hackborn, rechts die Scheune (Quelle: Google Maps)

Die Zonengrenze wird im Bereich der Scheune (Vers.-Nr. 867) auf Parzelle Nr. 2245 im Vergleich zur bisherigen Zonierung angepasst. Die vor rund 50 Jahren errichtete Scheune ist von der übrigen Kleinsiedlung infolge ihrer Lage auf der westlichen Strassenseite deutlich abgesetzt und bildet aufgrund ihres Alters auch keinen Bestandteil des historisch gewachsenen Weilers.

Der restliche Weiler wird ohne Anpassung der Begrenzung umgezont. Die Zonengrenzen sind in der Regel identisch mit Parzellengrenzen, sie begrenzen die bestehenden Gebäude eng und umfassen entsprechen den kantonalen Vorgaben einzig das geschlossene Siedlungsbild.

Kleinsiedlung Kenzenau

Situationsplan gemäss Faktenblatt

Legende:

- Kleinsiedlung (prov.)
- Siedlungsbegrenzungslinie gemäss KRP
- △ Beschäftigte Sektor 1
- △ Beschäftigte Sektor 2 oder 3
- Bewohntes Gebäude

Bauperiode der Gebäude mit Wohnnutzung

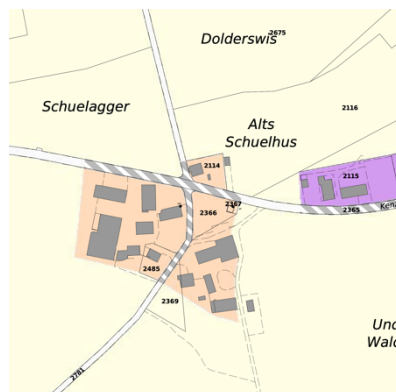
- vor 1919
- 1919-1945
- 1946-1960
- 1961-1980
- 1981-2000
- ab 2001
- Gebäude ohne Wohnnutzung
- Geschlossenes Siedlungsbild
- Gemeindegrenze
- Kantonsgrenze



Zonenplanänderung

Kenzenau

Umzonung von der Weilerzone (Bauzone) in die Erhaltungszone (Weitere Zone)



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan

Anpassung Zonengrenzen

Die Parzellierung wurde seit der Betrachtung 2024 bei den Grundstücken östlich der Erschliessungsstrasse angepasst (neu parzellierte Grundstücke Kat.-Nr. 2823 und 2824). Die Zonengrenzen stimmen nicht mit den neuen Parzellengrenzen überein.

Im Sinne des Grundsatzes, dass die Bauzonengrenzen wenn möglich entlang von Parzellengrenzen verlaufen sollen, werden diese soweit zweckmässig an die neuen Parzellengrenzen angepasst. Dabei wird auf eine möglichst ausgeglichene Flächenbilanz geachtet, d.h. die der Erhaltungszone zugeordnete Flächen soll nicht grösser sein als die bisher der Weilerzone zugeordnete Fläche. Damit wird die Nachvollziehbarkeit der Zonengrenzen vereinfacht.

Gegen Westen weist die Zonengrenze aktuell einen Abstand zu den Gebäuden von mehr als 10 m auf. Im Sinne des Grundsatzes der engen Umgrenzung des geschlossenen Siedlungsbildes wird der Abstand der Zonengrenze zu den Gebäuden auf 5 m reduziert.

6. Zielerreichung und Interessenabwägung

6.1 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Die Schutzinteressen des ISOS sind in der Interessenabwägung zum ISOS (siehe Beilage 2 umfassend dokumentiert). Den Schutzinteressen wird durch eine Verkleinerung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) Rechnung getragen.

6.2 Umsetzung kantonale Vorgaben

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die Aufträge des Genehmigungsentscheids vom 21.12.2022 sowie der Planungsauftrag 1.9 A des kantonalen Richtplans zu den Kleinsiedlungen umgesetzt.

7. Mitwirkung

7.1 Information und Mitwirkung

Gemäss § 9 PBG informieren die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Bevölkerung rechtzeitig und sachgerecht über Stand, Ablauf, Ziele und Mittel von Planungen.

Mit den direkt von Zonenplanänderungen betroffenen Grundeigentümern wurden nach Möglichkeit vorgängig persönliche Gespräche geführt.

Zum Thema Kleinsiedlungen informierte der Stadtrat die betroffene Bevölkerung zudem an einer öffentlichen Veranstaltung am 10. März 2020 sowie am Inforum vom 5. November 2024.

7.2 Öffentliche Auflage, Einsprachenerledigung

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Ortsplanung wird vom Stadtrat mit Beschluss vom 22. April 2026 zuhanden der öffentlichen Auflage (Zonenplan) verabschiedet.

Die öffentliche Auflage erfolgt vom 30. Oktober bis 18. November 2026.

7.3 Urnenabstimmung

Offen

8. Zusammenfassung und Ausblick

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, indem sie die Aufträge des Kantons und insbesondere den Planungsauftrag zu den Kleinsiedlungen umsetzt.

Bischofszell stellt mit der vorliegenden Teilrevision verlässliche Rahmenbedingungen auf für eine qualitativ hochwertige Siedlungs- und Landschaftsentwicklung und eine siedlungsverträgliche Abwicklung des Verkehrs.