

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	6
	2.1 Kommunale Planungsinstrumente	6
	2.2 Kantonale Planungsinstrumente	6
	3. Änderungen im Richtplan	8
	4. Änderungen im Baureglement	12
	5. Zonenplanänderungen	15
	5.1 Vorbemerkungen	15
	5.2 Vorbehalte	15
	5.3 Zonenplanänderungen	16
	6. Zielerreichung und Interessenabwägung	18
	6.1 Sachpläne und Konzepte des Bundes	18
	6.2 Umsetzung kantonale Vorgaben	18
	7. Mitwirkung	19
	7.1 Information und Mitwirkung	19
	7.2 Vorprüfung	19
	7.3 Bereinigung	19
	7.4 Öffentliche Auflage, Einspracherledigung	19
	7.5 Urnenabstimmung	19
	8. Zusammenfassung und Ausblick	20

Anhang: Zonenplanänderungstabelle (separates Dokument)

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 Teilkraftsetzung 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 Bisrütistrasse 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 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.

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. Vereinzelt hochstehende Dachflächenfenster bis zu einem Lichtmass von 0.6 m² können bewilligt werden.

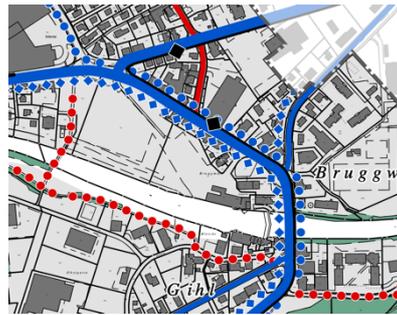
3. Änderungen im Richtplan

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

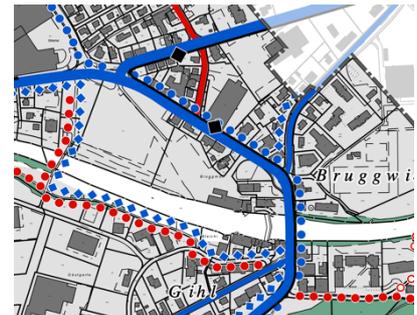
Legende
 Übergeordnete Festlegungen

bestehend	geplant	
		Kantonale Hauptstrassen
		Kantonale Nebenstrassen
		Bahnhof / Bahnlinie
		Radrouten
		Wanderwege

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



Zur Genehmigung eingereichte Fassung



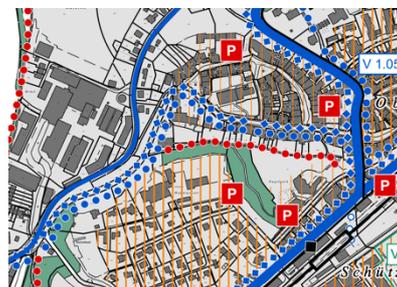
Bereinigte Fassung

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

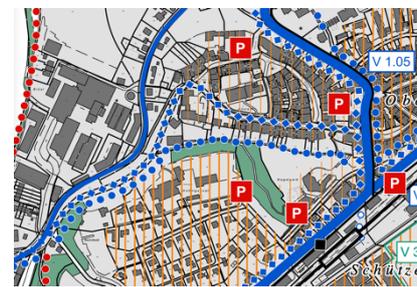
Legende
 Übergeordnete Festlegungen

bestehend	geplant	
		Kantonale Hauptstrassen
		Kantonale Nebenstrassen
		Bahnhof / Bahnlinie
		Radrouten
		Wanderwege

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



Zur Genehmigung eingereichte Fassung



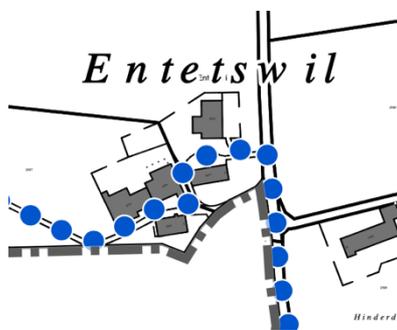
Bereinigte Fassung

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

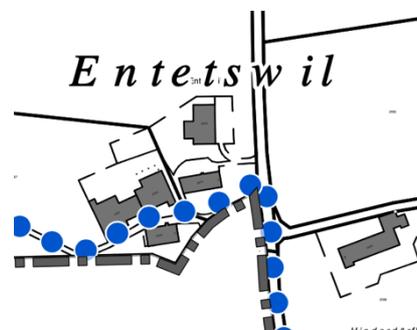
Legende
 Übergeordnete Festlegungen

bestehend	geplant	
		Kantonale Hauptstrassen
		Kantonale Nebenstrassen
		Bahnhof / Bahnlinie
		Radrouten
		Wanderwege

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



Zur Genehmigung eingereichte Fassung



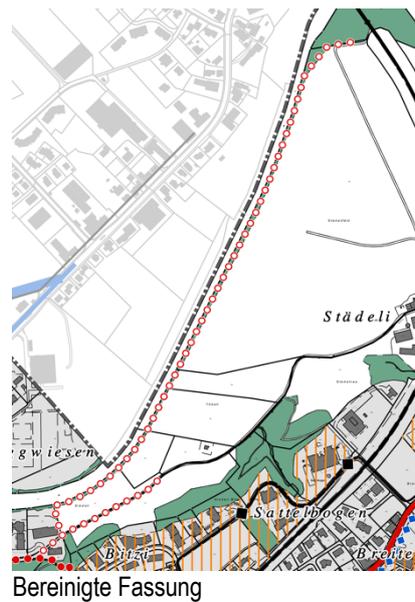
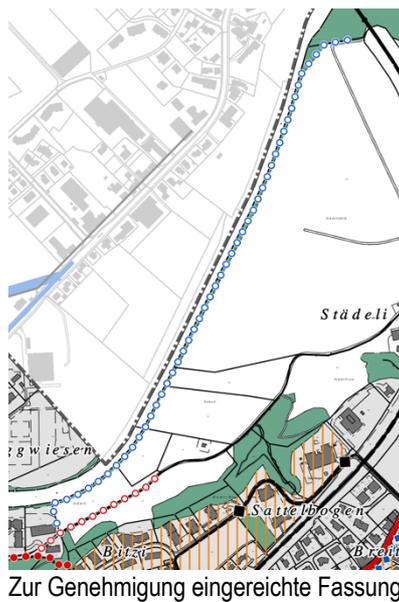
Bereinigte Fassung

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

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. Die entsprechenden Abschnitte können nicht als übergeordnete Festlegungen genehmigt werden.

Legende
 Übergeordnete Festlegungen

bestehend	geplant	
		Kantonale Hauptstrassen
		Kantonale Nebenstrassen
		Bahnhof / Bahnlinie
		Radrouten
		Wanderwege



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. Die Stadt Bischofszell wird aufgefodert, die Route in den Teilrichtplan Verkehr aufzunehmen. Zudem ist die im Plan eingetragene Veloroute Friedenstrasse, Obere Bisrütistrasse Richtung Langentannen keine kantonale Verbindung. Auch hier wird die Stadt aufgefodert, die Einstufung des Abschnitts zu bereinigen.

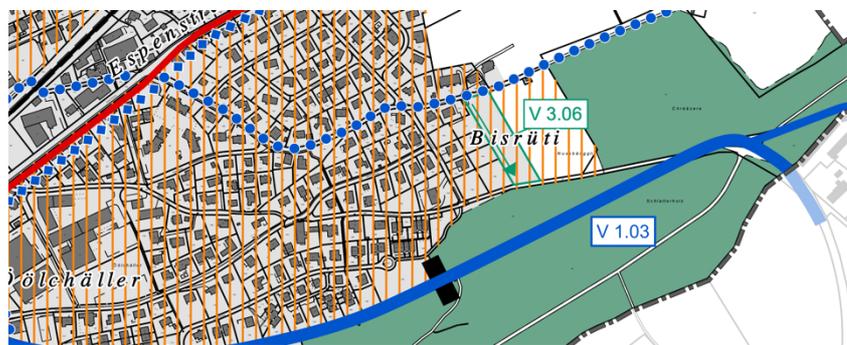
Legende

Übergeordnete Festlegungen

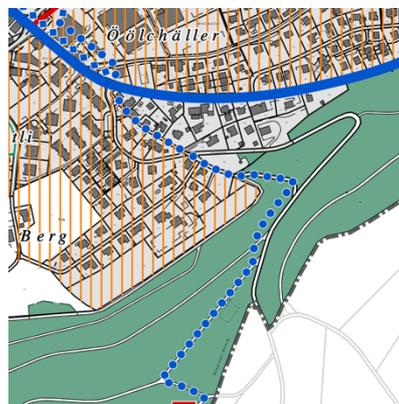
bestehend	geplant	
		Kantonale Hauptstrassen
		Kantonale Nebenstrassen
		Bahnhof / Bahnlinie
		Radrouten
		Wanderwege



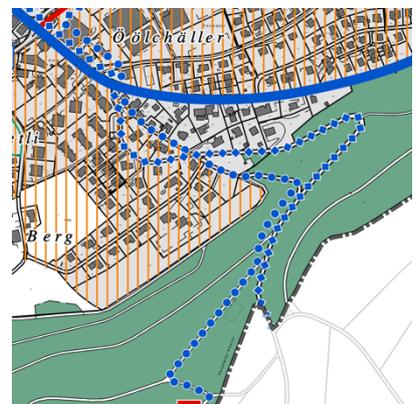
Zur Genehmigung eingereichte Fassung



Bereinigte Fassung



Zur Genehmigung eingereichte Fassung



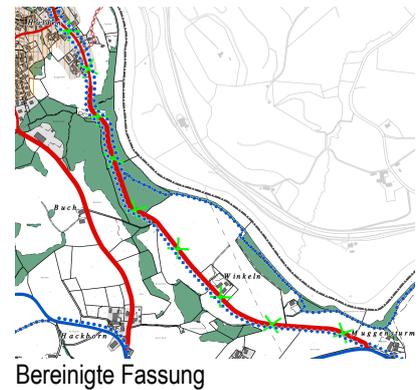
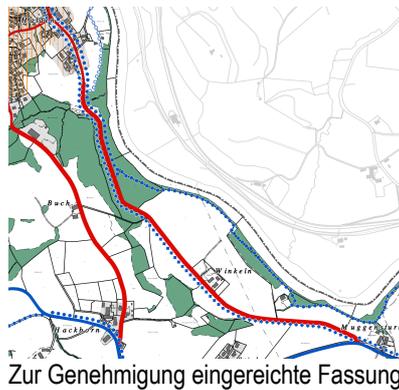
Bereinigte Fassung

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



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 «D 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 Ortsbildschutzzone C (Art. 23 Abs. 6)

Das DBU führt im Genehmigungsentscheid aus, dass gemäss Art. 23 Abs. 6 lit. b BauR in der Ortsbildschutzzone 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 Ortsbildschutzzonen, welche aufgrund ihrer Volumetrie und Typologie die Siedlungsstruktur prägen, im Regelfall zu erhalten und fachgerecht zu restaurieren sind. Aus kantonaler Sicht könne hingegen Art. 23 Abs. 6 BauR die Erhaltung der Struktur in den bezeichneten Gebieten und Baugruppen nicht ausreichend sicherstellen.

Der Kritik im 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 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.

5.3 Zonenplanänderungen

Vorbemerkung

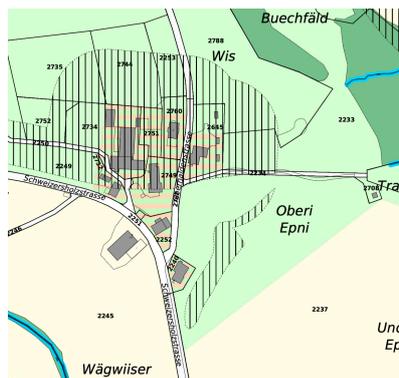
Alle Zonenplanänderungen, bei denen es sich formell um Umzonungen handelt, sind in der Zonenplanänderungstabelle (Anhang) aufgeführt.

Hackborn

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



Rechtsgültiger Zonenplan



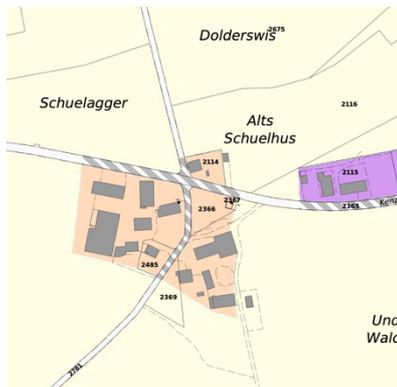
Revidierter Zonenplan

Anpassung Zonengrenze

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 abgesetzt und bildet aufgrund ihres Alters auch keinen Bestandteil des historisch gewachsenen Weilers.

Kenzenau

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



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan

Umzonung Strassenflächen

Im Zusammenhang mit der Zonenplanänderung werden auch die zugehörigen Strassenflächen umgezont (von «Strassen innerhalb Bauzone» zu «Strassen ausserhalb Bauzone»).

Bilanz

Die Bauzonenfläche vermindert sich durch die Umzonung um rund 2.7 ha (siehe Zonenplanänderungstabelle, inkl. Strassenflächen).

Kompensationsflächen

Die Gemeinden können die im Anhang A9 des kantonalen Richtplans aufgeführte Kompensationsfläche angrenzend an das Hauptsiedlungsgebiet als Wohn-, Misch- oder Zentrumszone (WMZ) ausscheiden (vgl. Festsetzung 1.4 B Bst. D).

Bischofszell wurde im Anhang eine Kompensationsfläche von 0.38 ha zugewiesen. Da die Stadt im Zuge der Gesamtrevision keinen Bedarf an Einzonzonen geltend gemacht hat, verzichtet sie vorderhand auf eine Beanspruchung dieser Kompensationsflächen.

Sollte sich im Rahmen einer künftigen Gesamtrevision ein bedarf ergeben, können diese Flächen dannzumal beansprucht werden.

6. Zielerreichung und Interessenabwägung

6.1 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Sachpläne und Konzepte des Bundes sind nicht betroffen.

6.2 Umsetzung kantonale Vorgaben

Mit der vorliegenden Vorlage 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 Vorprüfung

Offen

7.3 Bereinigung

Offen

7.4 Öffentliche Auflage, Einsprachenerledigung

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Ortsplanung wird vom Stadtrat mit Beschluss vom xx.xxxx.xxxx zuhanden der öffentlichen Auflage (Zonenplan) verabschiedet.

Die öffentliche Auflage erfolgt vom xx.xxxx bis xx.xxxx 2023.

7.5 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.