



Bereinigung Kleinsiedlungen

Planungsbericht

Änderung	Entwurf	gezeichnet	kontrolliert	Datum
	pde		ani	20.09.2023
tts			ani	07.05.2025
tts			ani	05.11.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	5
1.1 Planungsanlass	5
1.2 Plangebiet	5
2. Grundlagen	5
2.1 Raumplanungsgesetz (RPG)	5
2.2 Raumplanungsverordnung (RPV)	7
2.3 Bau- und Planungsgesetz (PBG)	7
2.4 Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV)	8
2.5 Gesetz über Vereinbarungen zur Milderung finanzieller Härtefälle von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS)	9
2.6 Kleinsiedlungsverordnung (KSV)	9
2.7 Kantonaler Richtplan (KRP)	10
3. Umsetzung der Kleinsiedlungsverordnung	12
3.1 Zonenplanänderung Almensberg	12
3.2 Zonenplanänderung Obermühle	14
3.3 Überprüfung Kleinsiedlung Oberdorf-Räuchlisberg	16
4. Änderung Baureglement	17
4.1 Erhaltungszone Eh	17
5. Kompensationsflächen	18
5.1 Zonenplanänderung Weidwiesen, Oberaach	18
5.2 Historie Reservebauzone, Lagerplatz	18
5.3 Vorgaben Kantonaler Richtplan	19
5.4 Vorgaben Kommunalen Richtplan	20
5.5 Vorgaben Erschliessung	20
5.6 Fruchtfolgeflächen	21
5.7 Oberflächenabfluss	21
5.8 Weitere Grundlagen	21
6. Änderung kommunaler Richtplan Massnahme S 2.05	22
7. Nachweise	23
7.1 Umsetzung kantonale Vorgaben	23
7.2 Entschädigung	23
7.3 Fruchtfolgeflächen, Alternativstandorte	24
7.4 Vertragliche Vereinbarungen	25
7.5 Mehrwertabgabe	25
7.6 Lärmschutz	25
7.7 Naturgefahren	25
7.8 Elektrosmog	25
7.9 Gewässerschutz	25
7.10 Belastete Standorte	25
8. Verfahren	26
8.1 Beratung Stadtrat	26
8.2 Vorprüfung	26

8.3	Information und Mitwirkung	28
8.4	Beschlussfassung Stadtrat	28
8.5	Öffentliche Auflage / Bekanntmachung und Einsprachebehandlung	28
8.6	Urnenabstimmung	28
8.7	Genehmigungsverfahren und Inkraftsetzung	28

1. Ausgangslage

1.1 Planungsanlass

Im Kanton Thurgau bestehen rund 300 Kleinsiedlungen. Diese Kleinsiedlungen waren nach den rechtskräftigen Zonenplänen und Baureglementen der Gemeinden mehrheitlich einer Bauzone (Weiler- oder Dorfzone) zugewiesen. Diese Zonenzuweisungen stellte der Bundesrat in Frage. Der Kanton Thurgau wurde daher aufgefordert, die bestehenden Kleinsiedlungen auf die Rechtmässigkeit ihrer Zonenzuweisung hin zu überprüfen. Gestützt auf diesen Bundesauftrag hat der Regierungsrat im Februar 2019 den Projektauftrag zur Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau lanciert.

Die Stadt Amriswil verfügt über verschiedene Kleinsiedlungen, die gemäss diesem Projektauftrag überprüft und gegebenenfalls einer sachgerechten Zone zugewiesen werden müssen.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das gesamte Gebiet der Politischen Gemeinde Amriswil (Stadt Amriswil), insbesondere alle Kleinsiedlungen, die:

- die Anforderungen an eine ordentliche Bauzone gemäss Art. 15 RPG nicht erfüllen,
- die Voraussetzungen für eine Erhaltungszone nach Art. 18 RPG erfüllen und/oder
- noch einer Zonierung nach altem Recht zugewiesen sind.

2. Grundlagen

Nachfolgend sind die rechtlichen Rahmenbedingungen und die relevanten Planungsgrundlagen zur Bereinigung der Kleinsiedlungen zusammengefasst:

2.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Art. 15 Bauzonen

¹ Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

² Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.

³ Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.

⁴ Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- a. es sich für die Überbauung eignet;
- b. es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
- c. Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
- d. seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und
- e. damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

⁵ Bund und Kantone erarbeiten zusammen technische Richtlinien für die Zuweisung von Land zu den Bauzonen, namentlich die Berechnung des Bedarfs an Bauzonen.

Art. 16 Landwirtschaftszonen

¹ Landwirtschaftszonen dienen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich und sollen entsprechend ihren verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden. Sie umfassen Land, das:

- a. sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird; oder
- b. im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

² Soweit möglich werden grössere zusammenhängende Flächen ausgeschieden.

³ Die Kantone tragen in ihren Planungen den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszone angemessene Rechnung.

Art. 17 Schutzzonen

¹ Schutzzonen umfassen:

- a. Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer;
- b. besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften;
- c. bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler;
- d. Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.

² Statt Schutzzonen festzulegen, kann das kantonale Recht andere geeignete Massnahmen vorsehen.

Art. 18 Weitere Zonen und Gebiete

¹ Das kantonale Recht kann weitere Nutzungszonen vorsehen.

[...]

Art. 25 Kantonale Zuständigkeiten

[...]

² Die zuständige kantonale Behörde entscheidet bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann.

Art. 36 Einführende Massnahmen der Kantone

¹ Die Kantone erlassen die für die Anwendung dieses Gesetzes nötigen Vorschriften.

² Solange das kantonale Recht keine anderen Behörden bezeichnet, sind die Kantonsregierungen ermächtigt, vorläufige Regelungen zu treffen, insbesondere Planungszonen (Art. 27) zu bestimmen und einschränkende Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzonen (Art. 27a) zu erlassen.

³ Solange keine Bauzonen bestehen und das kantonale Recht nichts anderes vorsieht, gilt das weitgehend überbaute Gebiet als vorläufige Bauzone.

2.2 Raumplanungsverordnung (RPV)

Art. 30 Sicherung der Fruchtfolgeflächen

¹ Die Kantone sorgen dafür, dass die Fruchtfolgeflächen den Landwirtschaftszonen zugeteilt werden; sie zeigen in ihren Richtplänen die dazu erforderlichen Massnahmen.

^{1bis} Fruchtfolgeflächen dürfen nur eingezont werden, wenn:

- a. ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann; und
- b. sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

[...]

Art. 33 Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone

Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können besondere Zonen nach Artikel 18 RPG, beispielsweise Weiler- oder Erhaltungszonen, bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) dies in der Karte oder im Text vorsieht.

2.3 Bau- und Planungsgesetz (PBG)

§8 Planungspflicht, Leistungsvereinbarung

¹ Kanton, Regionalplanungsgruppen und Gemeinden treffen diejenigen raumplanerischen Vorkehrungen, welche für die Entwicklung ihres Gebietes, die Erfüllung ihrer Aufgaben und die Wahrung ihrer Interessen erforderlich sind.

² [...]

³ Die Kommunalplanung umfasst den Richtplan und den Rahmennutzungsplan sowie, soweit erforderlich, Sondernutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften. Diese sind periodisch zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen nötigenfalls anzupassen.

⁴ [...]

§17 Zonenplan

¹ Der Zonenplan trennt das Baugebiet vom Nichtbaugebiet. Er unterteilt das Gemeindegebiet in Bauzonen, Landwirtschaftszonen, Schutzzonen und weitere Zonen. [...]

§18 Baureglement

¹ Das Baureglement ordnet das Bauwesen in der Gemeinde. [...]

2.4 Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV)

Erhaltungszonen

§ 15 Zonenzweck

1 Erhaltungszonen im Sinne von Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV)[5] 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.

2.5 Gesetz über Vereinbarungen zur Milderung finanzieller Härtefälle von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS)

§1 Grundsatz

¹ Der Kanton kann zur Milderung finanzieller Härtefälle als Folge von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen nach Massgabe dieses Gesetzes Vereinbarungen über die Gewährung von Beiträgen, Darlehen oder Bürgschaften abschliessen.

² Auf Beiträge, Darlehen oder Bürgschaften nach Abs. 1 besteht kein Rechtsanspruch.

§2 Objektive Voraussetzungen

¹ Vereinbarungen im Sinne von § 1 Abs. 1 können geschlossen werden, wenn

1. der geltend gemachte Härtefall in engem Zusammenhang mit einem Grundstück innerhalb einer in den Anhängen 1 oder 2 der Kleinsiedlungsverordnung (KSV) aufgelisteten Kleinsiedlung steht,
2. das Grundstück nach Ziff. 1 in der Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2019 durch Kauf zu einem damals marktnahen Preis erworben wurde,
3. dem Grundstück nach Ziff. 1 durch rechtskräftige raumplanerische Massnahmen eine baulich nutzbare, zusammenhängende Fläche von mindestens 400 m² entzogen wurde.

2.6 Kleinsiedlungsverordnung (KSV)

Im Sinne einer Übergangsbestimmung hat der Regierungsrat bereits am 15. Mai 2020 die KSV in Kraft gesetzt. Aufgrund der PBV-Änderung und der Richtplanänderung «Kleinsiedlungen» wurde auch die KSV per 8. Oktober 2022 angepasst.

Die Kleinsiedlungsverordnung regelt Zuständigkeit, Verfahren und das anwendbare Recht für das Baubewilligungsverfahren in den Kleinsiedlungen, die in den Anhängen 1 und 2 der Kleinsiedlungsverordnung aufgelistet sind.

Anhang 1 listet jene Kleinsiedlungen auf, die voraussichtlich von einer Bauzone zu einer sachgerechten Zone des Nichtbaugebietes — namentlich Landwirtschaftszone oder Landschaftsschutzzone nach Art. 16 bzw. 17 RPG — zuzuweisen sind.

Anhang 1 enthält keine Kleinsiedlungen der Politischen Gemeinde Amriswil.

Anhang 2 listet jene Kleinsiedlungen auf, die voraussichtlich von einer Bauzone zu einer Zone des Nichtbaugebietes nach Art. 33 RPV zuzuweisen sind.

Es sind die folgenden Kleinsiedlungen der Politischen Gemeinde Amriswil aufgelistet:

KS-ID	Koordinaten	Bezeichnung
K18	2 742 312 / 1 266 516	Almensberg
K21	2 738 210 / 1 267 296	Obermühle

2.7 Kantonaler Richtplan (KRP)

Kap. 1.1 Siedlungsgebiet

Festsetzung 1.1 B

253 Hektaren des gesamten Siedlungsgebiets sind räumlich noch nicht festgelegt und daher in der Richtplankarte nicht dargestellt. Diese Flächen stehen zur Verfügung für:

[...]

f) die Arrondierung von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ, zirka 99 ha)

Kap. 1.4 Ein- und Umzonungen

Festsetzung 1.4 A

Ein- und Umzonungen in eine Wohn-, Misch- oder Zentrumszone (WMZ) setzen voraus, dass:

[...]

c) die Siedlungsentwicklung, der Verkehr und die Freiräume aufeinander abgestimmt sind,

d) die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung eingehalten sind (insbesondere Art. 15 Abs. 2, 3, und 4 RPG und Art. 30 Abs. 1bis RPV).

[...]

Festsetzung 1.4 B

Direkt an die Bauzone angrenzende Einzonungen in WMZ sind möglich, sofern die Anforderungen von Festsetzung 1.4 A Bst. c und d erfüllt sind. Liegt die Einzonungsfläche ausserhalb des auf der Richtplankarte festgesetzten Siedlungsgebiets, wird das Kontingent gemäss Festsetzung 1.1 B Bst. f zur Arrondierung von WMZ beansprucht. Zweckmässige, in der Regel kleinflächige Einzonungen sind dabei möglich für:

[...]

d) Kompensationsflächen im Zusammenhang mit der Zonenbereinigung im Bereich von Kleinsiedlungen (vgl. Planungsauftrag 1.9 A, Festsetzung 1.9 C und Anhang A9).

Kap. 1.9 Kleinsiedlungen

- Am 11. Januar 2022 hat der Regierungsrat die Richtplanänderung «Kleinsiedlungen» (Stand: Dezember 2021) erlassen und dem Grossen Rat mit einer Botschaft zur Genehmigung überwiesen.
- An seiner Sitzung vom 14. September 2022 hat der Grosse Rat die Richtplanänderung «Kleinsiedlungen» genehmigt.
- Die Richtplanänderung «Kleinsiedlungen» wurde am 23. Februar 2023 durch den Bundesrat genehmigt.

Planungsgrundsatz 1.9 A

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

Festsetzung 1.9 A

Für die Überführung einer Kleinsiedlung in eine Erhaltungszone nach Art. 33 RPV müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Mindestens 5 Wohnbauten
- Geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität

- *Kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz*
- *Ausreichende Erschliessung*

Bei Kleinsiedlungen, denen im Anhang A8 eine Erhaltungszone nach Art. 33 RPV zugeordnet ist, gelten diese Voraussetzungen als erfüllt.

Festsetzung 1.9 C

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

Anhang A8 Kleinsiedlungen

In Anhang A8 werden die folgenden Kleinsiedlungen der Gemeinde Amriswil aufgelistet:

Kleinsiedlung (Kleinsiedlungs-ID)	Möglicher Zonentyp			Koordinaten
	nach Art. 15 RPG*	nach Art. 33 RPV**	nach Art. 16/17 RPG***	
Almensberg (K18)		x	x	2 742 312 / 1 266 516
Obermühle (K21)		x	x	2 738 210 / 1 267 296
Oberdorf-Räuchlisberg (K23)		x	x	2 739 589 / 1 266 460

* z.B. Dorfzone (nicht Weilerzone)

** Erhaltungszone

*** Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone

Anhang A9 Kompensation Kleinsiedlungen

Gemäss Anhang A9 stehen der Gemeinde Amriswil **0.22 ha** Kompensationsfläche zu Verfügung.

Bei den Kompensationsflächen handelt es sich um die noch unüberbauten WMZ-Flächen in Kleinsiedlungen, die in der Zukunft einer Nichtbauzone zugewiesen werden müssen.

Als Folge der Zonenbereinigung im Bereich der Kleinsiedlungen erhalten die betroffenen Gemeinden gestützt auf Anhang 9, diese Fläche als Kontingent zur Arrondierung im Sinne einer Kompensationsmassnahme.

3. Umsetzung der Kleinsiedlungsverordnung

3.1 Zonenplanänderung Almensberg

Kleinsiedlungs-ID: K18

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



ohne Massstab

Eckdaten

Zonentyp, aktuell	Dorfzone D2
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude	11
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	18
Fläche in ha, aktuell	1.83
ÖV-Güteklasse	nicht erschlossen

Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone

erfüllt

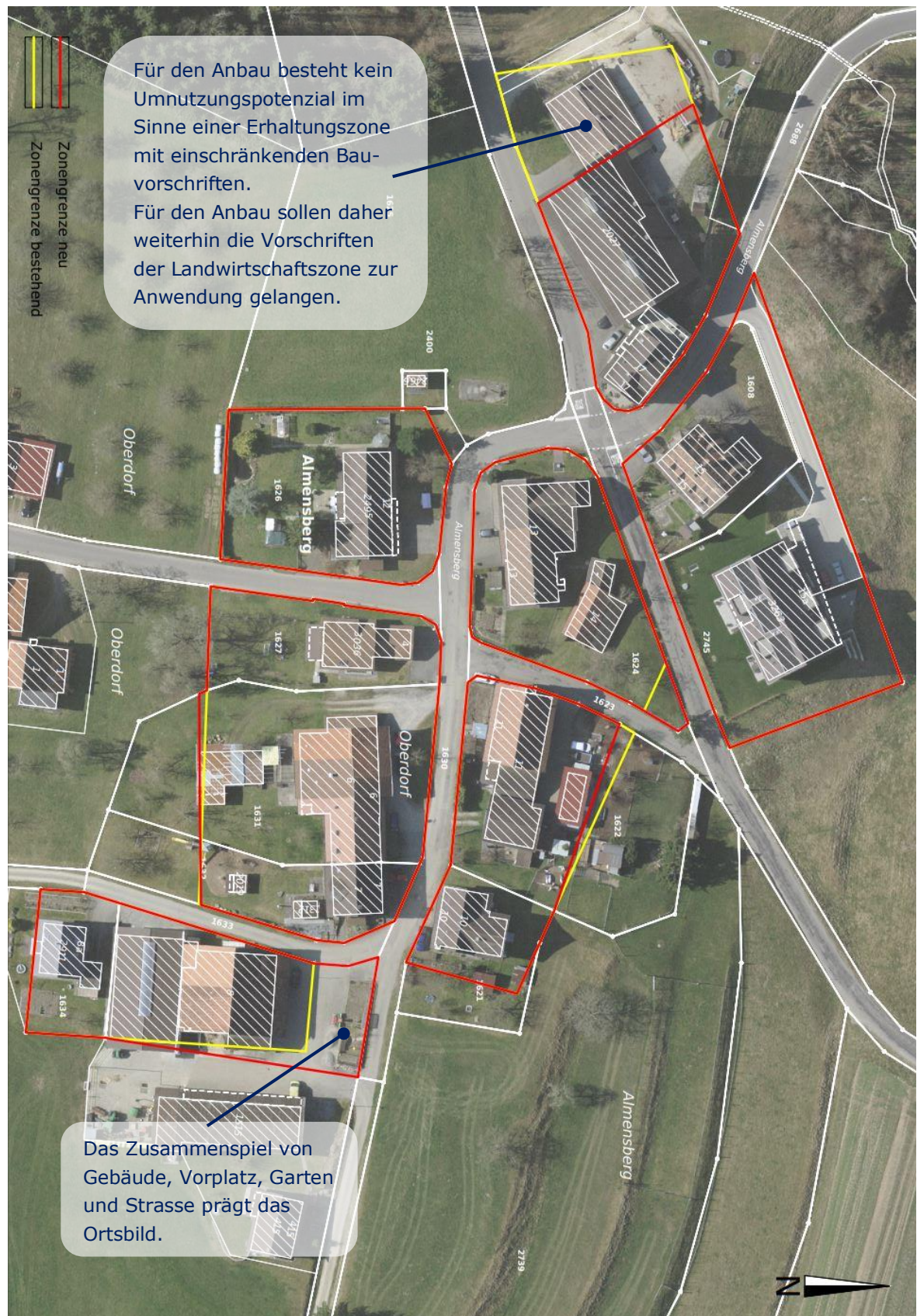
Kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz	✓
Mindestens 5 Wohnbauten	✓
Geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität	✓
Ausreichende Erschliessung	✓

Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Almensberg erfüllt die Vorgaben für eine Zuteilung in die Erhaltungszone nach Art.18 RPG / Art.33 RPV.

Aufgrund der Anzahl Wohngebäude (zwischen 8 und 13) hat das kantonale Departement für Bau und Umwelt DBU für Almensberg eine Einzelfallbeurteilung durchgeführt. Dabei wurde die Siedlung als kleine Kleinsiedlung eingestuft und entsprechend vom Kanton als Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV beurteilt.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung (rot) für die Erhaltungszone bezeichnet. Einer besseren Übersicht halber ist auch die bestehende Zonenabgrenzung (gelb) dargestellt:



Übersicht Zonenplanänderung Almensberg | ohne Masstab

3.2 Zonenplanänderung Obermühle

Kleinsiedlungs-ID: K21

Zonenplan, bisher



ohne Massstab

Zonenplan, neu



ohne Massstab

Eckdaten

Zonentyp, aktuell	Dorfzone 2
Zonenzuteilung neu	Erhaltungszone
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	7
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	12
Fläche in ha, aktuell	1.00
ÖV-Güteklasse	nicht erschlossen

Voraussetzungen für die Überführung in eine Erhaltungszone

erfüllt

Kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz	✓
Mindestens 5 Wohnbauten	✓
Geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität	✓
Ausreichende Erschliessung	✓

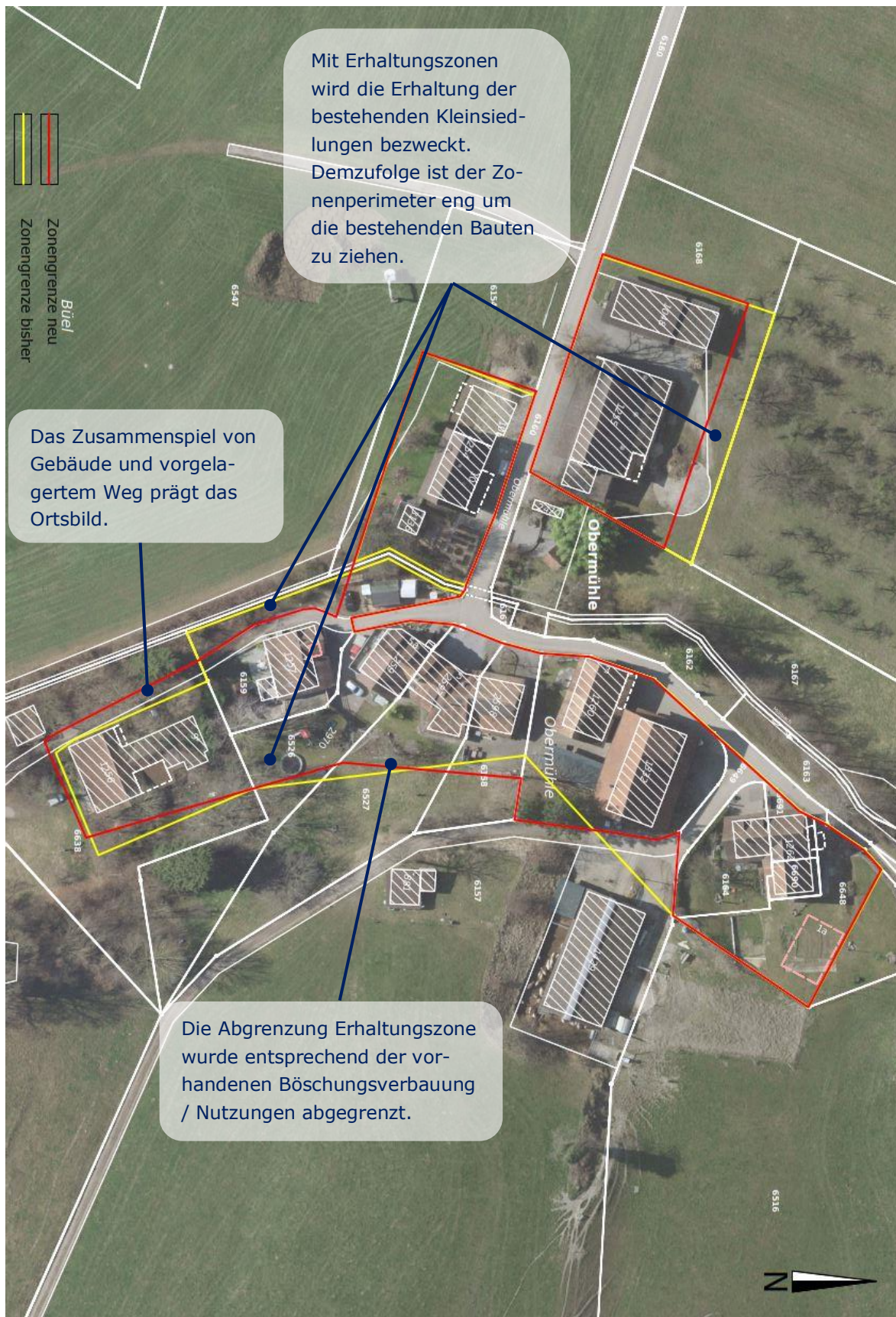
Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Obermühle erfüllt die Vorgaben für eine Zuteilung in die Erhaltungszone nach Art.18 RPG / Art.33 RPV.

Aufgrund der niedrigen Anzahl Wohngebäude (7) erfüllt die Kleinsiedlung Obermühle die Vorgaben an eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht.

Sie wird daher vom kantonalen Departement für Bau und Umwelt DBU als Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV eingestuft.

Nachfolgend ist die vorgesehene Zonenabgrenzung für die Erhaltungszone (rot) bezeichnet. Einer besseren Übersicht halber ist auch die bestehende Zonenabgrenzung (gelb) dargestellt:



Übersicht Zonenplanänderung Obermühle | ohne Massstab

3.3 Überprüfung Kleinsiedlung Oberdorf-Räuchlisberg

Kleinsiedlungs-ID: K23

Zonenplan, bestehend



ohne Massstab

Eckdaten

Zonentyp, aktuell	Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone
Zonenzuteilung neu	-
Anzahl Wohngebäude (GWS 2020)	5
Anzahl Gebäude total (AV fortlaufend)	12
Fläche in ha, bisher	2.33
ÖV-Güteklasse	nicht erschlossen

Bemerkungen:

Die Kleinsiedlung Oberdorf-Räuchlisberg liegt heute in der Landwirtschaftszone, weshalb gemäss kantonalem Richtplan kein Handlungsbedarf besteht, die Kleinsiedlung umzuzonen. Die Stadt Amriswil hat eine Überprüfung vorgenommen, da insbesondere die Voraussetzung von mindestens 5 Wohnbauten erfüllt sind, was unter anderen ein Kriterium für eine mögliche Zuweisung in eine Erhaltungszone ist. Aufgrund der vorherrschenden Situation und der aktuellen Zonierung besteht jedoch kein zwingender Anpassungsbedarf. Aufgrund der heutigen mehrheitlich landwirtschaftlichen Nutzung und um auch eine zukünftige uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen, erachtet die Stadt die bisherige Zuweisung zur Landwirtschaftszone als zweckmässig und korrekt, weshalb auf eine Umzonung verzichtet wird.

4. Änderung Baureglement

4.1 Erhaltungszone Eh

Die im Baureglement ergänzte Erhaltungszone Eh ist keine Bauzone und wird daher bei den Nichtbauzonen eingereiht. Über Bauvorhaben in dieser Zone kann die Gemeinde nicht in eigener Kompetenz befinden. Es braucht immer einen Entscheid der zuständigen kantonalen Behörde. Das Amt für Raumentwicklung entscheidet bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, ob sie zonenkonform sind oder ob eine Ausnahmegewilligung nach Artikel 24 ff. RPG erteilt werden kann (§ 53 Absatz 3 PBV).

Das Baureglement der Stadt Amriswil wird mit den folgenden Bestimmungen für die Erhaltungszone ergänzt:

Erhaltungszone Eh

- ¹ Erhaltungszonen im Sinne von Artikel 33 RPV 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.
- ³ Bestehende Bauten dürfen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder umgenutzt werden, wenn die Charakteristik der Gebäude im Wesentlichen erhalten bleibt.
- ⁴ Ersatzbauten sind zulässig. Sie sind grundsätzlich an gleicher Stelle, mit gleichem Volumen und gleicher Charakteristik zu erstellen.
- ⁵ Es ist unzulässig, für eine freistehende Ökonomiebaute eine Ersatzbaute zu erstellen, wenn die Ersatzbaute Wohnzwecken dienen soll.
- ⁶ Bei Umnutzungen von bestehenden Bauten zu Wohnzwecken und bei Ersatzbauten müssen die Nebennutzflächen in das Gebäude integriert werden.
- ⁷ Neubauten sind zulässig, wenn sie landwirtschaftlich begründet oder standortgebunden sind. Sie haben sich in Stellung, Volumen und Charakteristik den bestehenden Bauten anzupassen.
- ⁸ An- und Kleinbauten sowie Anlagen sind zulässig, wenn der Charakter und die Eigenart der Kleinsiedlung nicht beeinträchtigt werden.
- ⁹ Die Ausgestaltung, die Materialisierung sowie die Farbgebung der Fassaden und Dächer hat sich der traditionell ländlichen Bauweise anzupassen.
- ¹⁰ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei der Erneuerung, teilweisen Änderung, massvollen Erweiterung, Umnutzung sowie bei Abbruch und Wiederaufbau von freistehenden Ökonomiebauten nicht zulässig. Vereinzelte hochstehende Dachflächenfenster bis zu einem Lichtmass von 0.6 m² können bewilligt werden.

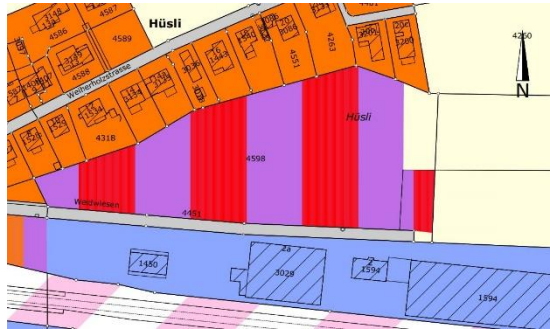
Geschossflächenziffer GFZ	Grenzabstand in m klein gross	Gebäudelänge in m	Fassadenhöhe in m	Gesamthöhe in m	Empfindlichkeitsstufe	Bauweise
--	4.00	35.00	8.50	13.00	III	offen, halb- offen

5. Kompensationsflächen

Wie bereits erwähnt stehen der Stadt Amriswil **0.22 ha** Kompensationsfläche zu Verfügung. Unter Abwägung aller raumbezogenen und raumrelevanten Interessen und im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Bodens will die Stadt Amriswil dieses Kontingent für die nachfolgend beschriebene Arrondierung verwenden:

5.1 Zonenplanänderung Weidwiesen, Oberaach

Zonenplan, bisher



ohne Massstab | Stadt Amriswil

Zonenplan, neu



ohne Massstab | Stadt Amriswil

Das Areal Weidwiesen im Ortsteil Oberaach ist der dreigeschossigen Wohn- und Arbeitszone WA3 zugewiesen. Im Osten soll das Gebiet arrondiert werden. So kann auch die heute vorhandene kleinräumige Staffelung des Bauzonenrandes verbessert und eine Siedlungsrandbegradigung erfolgen. Die betroffene Fläche liegt heute in der Landwirtschaftszone Lw, war früher jedoch der Reservebauzone zugewiesen und damals bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Die Einzonung umfasst eine Fläche von rund 0.22 ha auf den Parzellen Nrn. 4017 und 4598, die im Eigentum der Stadt Amriswil sind.

5.2 Historie Reservebauzone, Lagerplatz



Situation | ohne Massstab | Stadt Amriswil

Mit der Ortsplanungsrevision 2010 beantragte die Gemeinde Amriswil die damaligen im Thurgau als Bauzonen eingestuft Reservebauzonen mittels Zonenplanänderung in Bauzonen zu überführen. Das Departement für Bau und Umwelt hat mit DBU-Entscheid Nr. 72 vom 07.10.2010 die beantragten Zonenplanänderungen, insbesondere auch die hier vorliegend betroffene Fläche Weidwiese von der Genehmigung ausgenommen und sistiert, da die eingereichten Unterlagen noch keine abschliessende Beurteilung zulassen.

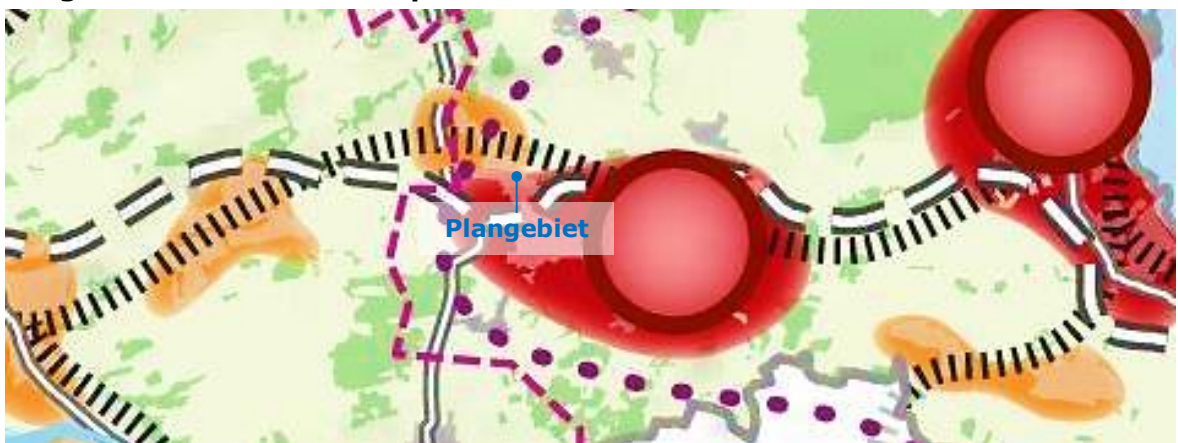
Auch aufgrund der nachgereichten Unterlagen und weiteren Gesprächen mit Vertretern von Gemeinde und Kanton wurde seitens DBU, entgegen dem Antrag der Gemeinde Amriswil, entschieden, dass die sistierten Reservebauzonen nicht einer Bauzone, sondern der Nichtbauzone

zugewiesen werden. Dies betraf auch den von der Gemeinde und Kanton rechtmässig bewilligten Lagerplatz.

Die Historie zeigt die komplexe raumplanerische Ausgangslage in diesem Gebiet auf und auch, weshalb an dieser Stelle heute ein Lagerplatz des Werkhofs der Stadt Amriswil besteht. Dieser Platz wurde damals im Jahre 1990 als Lager und Recyclingplatz für ein Thurgauer Tiefbauunternehmen rechtmässig erstellt und bewilligt. Nach der Liquidation der Tiefbauunternehmung wurde das Grundstück Nr. 4017 durch die Politische Gemeinde Amriswil mit bestehenden Lagerplatz erworben. Es besteht somit eine Besitzstandsgarantie für den vorhandenen Lagerplatz, auch wenn dieser durch die Auszonung heute in der Landwirtschaftszone liegt. Mit der nun vorliegenden Zonenplanänderung soll ein Teil des Lagerplatzes, welcher im Eigentum der Stadt Amriswil ist, wieder der Bauzone zugewiesen werden. Vorgesehen ist auch, die heute ausserhalb des Baugebietes liegende Lagerfläche soweit möglich zu sanieren. Aufgrund der erheblichen Kosten wird die Sanierung schrittweise erfolgen. Die Lagerfläche, die künftig innerhalb des Baugebietes liegt, soll weiterhin durch den Werkhof als Lagerfläche evtl. ergänzt mit einem Gebäude genutzt und bewirtschaftet werden.

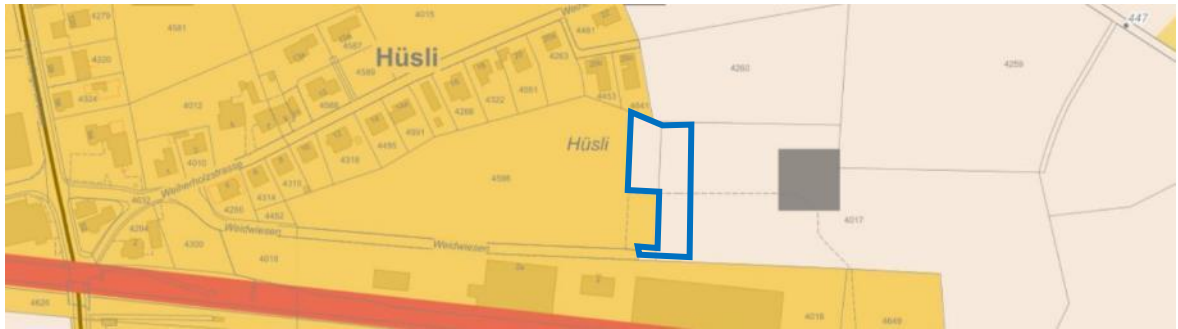


5.3 Vorgaben Kantonaler Richtplan



Ausschnitt Raumkonzept TG | ohne Massstab | Kanton Thurgau

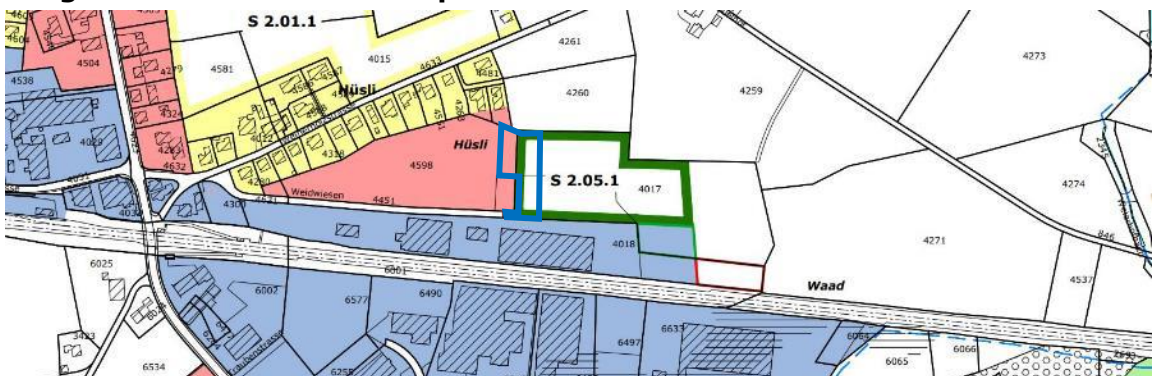
Das Gebiet befindet sich im Übergangsbereich vom Urbanen Raum (rote Fläche) zum Kompakten Siedlungsraum (orange Fläche). Der Urbane Raum ist geprägt durch seine städtischen Funktionen und wirkt als Motor der wirtschaftlichen Entwicklung. Der Grossteil des Wachstums bis 2040 soll im Urbanen Raum aufgefangen werden. Im Kompakten Siedlungsraum wird bis 2040 ein moderates Wachstum angestrebt.



Ausschnitt Kantonalen Richtplan | ohne Massstab | geoportal.ch

Gemäss Kantonalem Richtplan liegt die für die Arrondierung vorgesehene Fläche im Landwirtschaftsgebiet (hellorange Fläche). Sie grenzt im Westen an das Siedlungsgebiet (orange Fläche).

5.4 Vorgaben Kommunalen Richtplan



Ausschnitt Kommunalen Richtplan | ohne Massstab | Stadt Amriswil

Gemäss Koordinationsblatt S 2.05 des Kommunalen Richtplans ist eine Standortevaluation mit Machbarkeitsstudie für eine Reithalle mit Aussenanlage durchzuführen. Auf dem Gemeindegebiet von Amriswil kämen zwei Standorte dafür in Frage: das zu priorisierende Oberaach und in zweiter Priorität Biessenhofen.

Die notwendige Änderung des Kommunalen Richtplans ist im Kapitel 6 abgehandelt.

5.5 Vorgaben Erschliessung

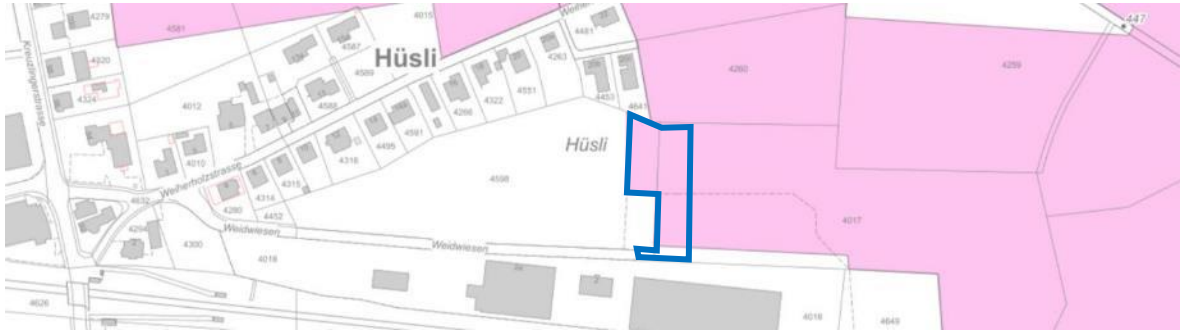
Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr



ÖV-Güteklassen | ohne Massstab | geoportal.ch

Im Gebiet ist von einer mittelmässigen Erschliessungsgüte (ÖV-Güteklasse C) auszugehen. Die nächste Bushaltestelle und der Bahnhof liegen rund 340 bzw. 260 m entfernt.

5.6 Fruchtfolgeflächen



Ausschnitt Sachplan Fruchtfolgeflächen | ohne Massstab | geoportal.ch

Die Arrondierung ist nahezu vollständig als Fruchtfolgefläche (rosarote Fläche) ausgeschieden. Wird eine Fläche aus dem kantonalen FFF-Inventar einzont, ist grundsätzlich eine FFF-Kompensation erforderlich. Von der Kompensationspflicht ausgenommen sind Einzonungen für Deponien und Einzonungen unter einer Bagatellschwelle von 3'000 m². Die Thematik Fruchtfolgeflächen ist im Kapitel 7.3 abgehandelt.

5.7 Oberflächenabfluss



Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss | ohne Massstab | geoportal.ch

Die einzuzonende Fläche liegt zum Teil innerhalb eines Bereiches mit Oberflächenabflusses. Im Rahmen der Gesamterschliessung der unbebauten Bauzonenflächen inklusive der vorgesehenen Arrondierung kann auch die Oberflächenabflussproblematik überprüft und geeignete Massnahmen ergriffen werden.

5.8 Weitere Grundlagen

Die nachfolgend aufgelisteten Themen wurden analysiert und die entsprechenden Grundlagen gesichtet. Sie enthalten keine relevanten Aussagen für die geplante Arrondierung, sind aber zur Übersicht und der Vollständigkeit halber aufgeführt:

- Sondernutzungspläne
- Schutzgebiete / Schutzobjekte
- Inventarobjekte
- Wald
- Grundwasserschutz
- Fliessgewässer
- Naturgefahren
- Belastete Standorte
- Lärm
- Nichtionisierende Strahlung

6. Änderung kommunaler Richtplan Massnahme S 2.05

Im Bereich der geplanten Einzonung ist im Kommunalen Richtplan (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 52 vom 14. September 2018) das Richtplangebiet «Spezialnutzung Reitsport» (S 2.05.2) festgelegt. Für dieses und ein weiteres Gebiet strebte die Stadt Amriswil an, die Realisierung einer Reithalle mit Aussenanlage zu prüfen. Die gewünschte Reithalle wurde inzwischen in der Gemeinde Egnach realisiert. Damit erübrigt sich die geplante Richtplanabsicht, welche im Richtplan als Zwischenergebnis eingetragen ist.

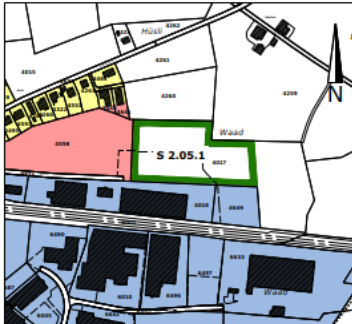
Entsprechend wird das Koordinationsblatt S 2.05 mit den beiden Richtplangebieten S2.05.1 und S 2.05.02 im Kommunalen Richtplan aufgehoben, damit die Zonenplanänderung Weidwiesen ohne Widerspruch zur Festlegung S 2.05 im Richtplan erfolgen kann. Das Planungsverfahren zur Änderung des Kommunalen Richtplans erfolgt gleichzeitig mit der Zonenplanänderung Weidwiesen.

Richtplan bisher

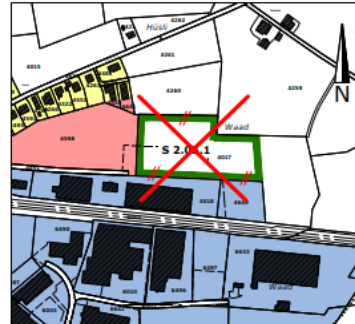
Richtplanänderung

Richtplan neu

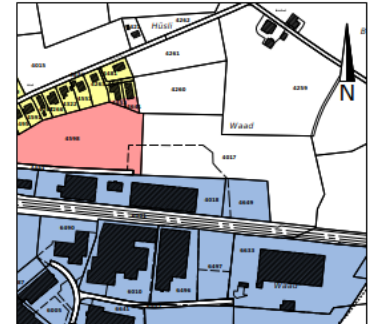
S 2.05.1



S 2.05.1



S 2.05.1



S 2.05.2



S 2.05.2



S 2.05.2



ohne Massstab | Stadt Amriswil

7. Nachweise

7.1 Umsetzung kantonale Vorgaben

Mit der vorliegenden Änderung des Baureglements sowie des Zonenplans wird der übergeordnete Planungsauftrag (insbesondere Planungsauftrag 1.9 A des kantonalen Richtplans) vollumfänglich umgesetzt.

Sämtliche beschriebenen kantonalen Vorgaben sind eingehalten. So werden insbesondere:

- Die Bauzonen gemäss den Vorgaben dimensioniert und angeordnet;
- Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen aufgenommen.

7.2 Entschädigung

Das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau hat durch Espace Suisse und Wenger Plattner ein Rechtsgutachten zu Entschädigungsfragen im Zusammenhang mit dem Projekt Kleinsiedlungen erstellen lassen. Hierbei wurden insbesondere folgende Fragestellungen abgeklärt:

- Stellt die Zuweisung einer Kleinsiedlung, die gemäss heutigen rechtskräftig genehmigten Kommunalplanungen einer Zone des Baugebietes zugewiesen ist und neu in die a) Erhaltungszone nach Artikel 33 RPV bzw. b) die Landwirtschaftszone oder die Landschaftsschutzzone nach Artikel 16 bzw. 17 RPG fällt, eine materielle Enteignung dar, die zu Entschädigungszahlungen der Gemeinden führt?
Solche Zuweisungen stellen Nichteinzonungen dar und führen grundsätzlich – abgesehen von ganz seltenen Ausnahmefällen – nicht zu einer Entschädigungspflicht des planenden Gemeinwesens.
Hinweis: Das Bundesgericht unterscheidet bei der Beurteilung materieller Enteignung als Folge von Planänderungen zwischen entschädigungspflichtiger Auszonung und entschädigungsloser Nichteinzonung. Grundsätzlich gelten Korrekturen von bundesrechtswidrigen Planungen als Nichteinzonungen.
- Wie beurteilt sich die Sachlage unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die betroffenen Grundeigentümer ihre Parzellen zu Baulandpreisen erworben und in den letzten Jahren auch als Bauland versteuert haben?
Dieser Umstand ändert nichts daran, dass die erwähnten Umzonungen in enteignungsrechtlicher Hinsicht als Nichteinzonungen zu qualifizieren und grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen sind. Die Besteuerungsfrage ist im Zusammenhang mit der Beurteilung der materiellen Enteignung unerheblich.
- Wie beurteilt sich die Sachlage unter Berücksichtigung des Umstandes, dass für eine a) überbaute bzw. b) unüberbaute Parzelle bereits Erschliessungsbeiträge entrichtet wurden? Besteht namentlich bei unüberbauten Parzellen ein Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Erschliessungsbeiträge?
Dieser Umstand ändert nichts daran, dass die erwähnten Umzonungen in enteignungsrechtlicher Hinsicht als Nichteinzonungen zu qualifizieren und grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen sind.
Werden sie entgegen der Auffassung der Gutachter dennoch als Auszonung qualifiziert, wären die Erschliessungsbeiträge in der Verkehrswertberechnung der unüberbauten Grundstücke enthalten und in dieser Weise zu entschädigen.
Wurden bei überbauten Parzellen in Zonen, denen bisher Bauzonenqualität i.S.v. Artikel 15 RPG beigemessen wurde, Erschliessungsbeiträge verrechnet, so erfolgte dies zu Recht, weil für solche Grundstücke eine hinreichende Erschliessung erforderlich ist.

Enteignungsrechtlich wäre dies jedoch selbst in Falle einer Auszonung jedoch bedeutungslos. Die Eigentümer von auf diesen Grundstücken stehenden Bauten geniessen gemäss Artikel 33 RPV i.V.m. Artikel 18 RPG eine umfangreiche, über die Verfassung hinausgehende Besitzstandgarantie.

- Wie beurteilt sich die Sachlage unter Berücksichtigung des Umstandes, dass den betroffenen Grundeigentümern im Hinblick auf eine künftige Überbauung bereits ein konkreter Planungsaufwand entstanden ist?
Auch dies vermag nichts daran zu ändern, dass die erwähnten Umzonungen als Nicht-einzonungen grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen sind. Wird entgegen der Auffassung der Gutachter eine materielle Enteignung bejaht, so könnten nutzlos gewordene Planungskosten als Inkonvenienzen entschädigt werden.

7.3 Fruchtfolgeflächen, Alternativstandorte

Der Kanton Thurgau hat betreffend Kompensation von Fruchtfolgeflächen eine Vollzugshilfe erstellt. Gemäss dieser sind bei Einzonungen beanspruchte Fruchtfolgeflächen (FFF) grundsätzlich zu kompensieren. Von der Kompensationspflicht ausgenommen sind Einzonungen für Deponien und Einzonungen unter einer Bagatellschwelle von 3 000 m².

Da die Bagatellschwelle von 3'000 m² nicht erreicht wird, ist die geplante Arrondierung von der Kompensationspflicht befreit. Der dafür vorgesehene Standort folgt dem Grundsatz «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung»: Es grenzt an die bestehende Bauzone und ist zudem mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Ausserdem war es früher als Reservebauzone eingestuft. Daher wird ein Teil der Fläche auch heute noch nicht landwirtschaftlich genutzt, da ein rechtmässig erstellter Lagerplatz vorhanden ist.

Gemäss Art. 30 RPV dürfen Fruchtfolgeflächen nur eingezont werden, wenn ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

Bei der hier vorliegenden Zonenplanänderung handelt es sich um die der Stadt Amriswil im Anhang A9 vom kantonalen Richtplan zugesprochenen Kompensationsfläche 0.22 ha. Der Stadt Amriswil ist es wichtig, dass diese Fläche sinnvoll, zweckmässig und haushälterisch genutzt werden kann. Die Einzonung erfolgt daher im Grundeigentum der Stadt Amriswil im Gebiet Weidwiesen Oberaach. Die Stadt als Eigentümerin verfolgt an diesem Standort eine Gebietsentwicklung, wo die 0.22 ha miteinbezogen werden können und somit eine im öffentlichen Interessen liegende gesamtheitliche Betrachtung, Erschliessungs- und Bebauungsplanung unter Federführung der Stadt erfolgen kann. Die Stadt handelt im öffentlichen Interesse und unter Berücksichtigung von Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV. Zudem besteht in einem Teilbereich der geplanten Einzonung ein Lagerplatz des Werkhofes der Stadt. Dieser ist bewilligt und besteht rechtmässig, aus der früheren Zuordnung dieser Flächen als Reservebauzone im alten Zonenplan der Gemeinde Amriswil. Dieser Lagerplatz kann zum Teil mit der Einzonung wieder der Bauzone zugewiesen werden und die Stadt hat die Möglichkeit mit der Einzonung den Lagerplatz mit einem dem Werkhof dienenden Neubau zu ergänzen. Alternativstandorte, welche die dargelegten öffentlichen Interessen, die optimale Nutzung der 2'200 m², sowie die kantonalen Vorgaben (Festsetzung 1.9 C kantonalen Richtplan) erfüllen, konnten in einer ersten Überprüfung keine evaluiert werden. Entsprechend hat die Stadt Amriswil nur diesen Standort konkret weiterverfolgt. Zudem ist im Bereich des Lagerplatzes effektiv gar keine Fruchtfolgeflächen vorhanden.

7.4 Vertragliche Vereinbarungen

Im Zuge der vorliegenden Zonenplanänderung sind keine vertragliche Vereinbarungen notwendig. Ein Kaufvertrag für den Landerwerb der neu eingezonten Fläche um deren Erhältlichkeit sicherzustellen ist nicht notwendig da die Stadt Amriswil bereits Eigentümerin der Flächen ist.

7.5 Mehrwertabgabe

Einzonungen in die Bauzone sowie Umzonungen aus öffentlichen Zonen in übrige Bauzonen unterstehen gemäss § 63 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) einer Mehrwertabgabepflicht von 20% des Bodenmehrwertes. Der Bodenmehrwert bemisst sich aus der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der Rechtskraft der Einzonung und wird durch die Steuerverwaltung veranlagt. Die Abgabe wird jedoch erst bei Handänderung oder mit Rechtskraft des Erschliessungsprojekts oder mit Rechtskraft der Baubewilligung fällig.

Bei den vorliegenden Zonenplanänderungen ist aus planerischer Sicht unverbindlich aus Erfahrungswerten von folgenden Mehrwertabgaben auszugehen, wobei die Veranlagung durch die kantonale Steuerverwaltung erfolgt:

- Einzonung Kompensationsfläche Weidwiesen Oberaach Parzelle Nrn. 4017 und 4598.
- Die Zonenplanänderungen der beiden Kleinsiedlungen unterstehen keiner Abgabepflicht.

7.6 Lärmschutz

Es sind keine Lärmschutzmassnahmen nötig.

7.7 Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte besteht für das Plangebiet keine Gefährdung durch Hochwasser/Überschwemmung oder Rutschung/Hangmuren.

7.8 Elektrosmog

Es erfolgen keine relevanten Planungsmassnahmen im Umfeld von Sendeanlagen und Übertragungsleitungen.

7.9 Gewässerschutz

Es erfolgen keine Planungsmassnahmen mit nachteiligen Einwirkungen auf ober- oder unterirdische Gewässer.

7.10 Belastete Standorte

Der Kataster der belasteten Standorte wurde berücksichtigt. Es sind keine Massnahmen wie Untersuchungen oder Sanierungen vorzunehmen.

8. Verfahren

8.1 Beratung Stadtrat

Der Stadtrat hat die Bereinigung der Kleinsiedlungen beraten und für das kantonale Vorprüfungsverfahren freigegeben.

8.2 Vorprüfung

Mit Schreiben vom 19. Juni 2025 wurde der Entwurf zur Bereinigung der Kleinsiedlungen und Zonenplanänderung Weidwiesen dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Bericht vom 19.09.2025 hat das Amt für Raumentwicklung zusammenfassend für die beteiligten Ämter dazu Stellung genommen. Die Hinweise im Vorprüfungsbericht wurden wie folgt berücksichtigt:

Hinweis Vorprüfung ARE	Anpassung
<u>2.3 Kleinsiedlung Almensberg</u> <i>Damit der Erhaltungszone auf der Parzelle Nr. 1621 zugestimmt werden kann, ist diese enger zu fassen.</i>	Auf die Ausweitung der Erhaltungszone gegenüber der bestehenden Dorfzone wird verzichtet.
<u>2.4 Kleinsiedlung Obermühle</u> <i>Auf den Parzellen Nrn. 6158 und 6527 soll die Erhaltungszone Eh vergrössert werden. Die Vergrösserung ist nur teilweise nachvollziehbar. Damit der Erhaltungszone zugestimmt werden kann, ist sie im Bereich der erwähnten Parzellen etwas enger zu fassen.</i>	Die Erhaltungszone wurde enger gefasst, entsprechend der vorhandenen Böschungsverbauung und Nutzungen, welche als klare Trennung gegenüber dem Steilhang dient.
<u>3 Zonenplanänderung Weidwiesen Oberaach</u> <i>Im Bereich der geplanten Einzonung ist im Kommunalen Richtplan ein Richtplangebiet «Spezialnutzung Reitsport» (S 2. 05) festgelegt. Für dieses und ein weiteres Gebiet strebte die Stadt Amriswil an, die Realisierung einer Reithalle mit Aussenanlage zu prüfen. Wie aus dem Planungsbericht hervorgeht, wurde die gewünschte Reithalle inzwischen in der Gemeinde Egnach realisiert. Es ist somit angezeigt, dieses Richtplangebiet im kommunalen Richtplan aufzuheben.</i>	Die Änderung Richtplan (Aufhebung S 2.05) erfolgt gleichzeitig mit der Zonenplanänderung Weidwiesen, womit der Widerspruch im Richtplan bereinigt wird.
<u>3 Bestehender Lagerplatz Oberaach</u> <i>Im Bereich der Einzonungsfläche befindet sich ein Lagerplatz, der von der Bauzone in die Landwirtschaftszone ragt. Es wäre wünschenswert, zusätzliche Angaben zum heutigen Zustand und Historie zum Lagerplatz zu erhalten.</i>	Der vorliegende Planungsbericht wurde um das Kapitel «5.2 Historie Reservebauzone, Lagerplatz» ergänzt um die gewünschten zusätzlichen Angaben zu erhalten.
<u>3 Staffelung Bauzonenrand</u> <i>Im Rahmen der vorgesehenen Zonenplanänderung ist geplant, den Bauzonenrand zu staffeln. Aus planerischer Sicht ist diese Staffelung nicht nachvollziehbar. Um die angrenzenden Landwirtschaftsflächen optimal bewirtschaften zu können, ist eine Begradigung des Bauzonenrands erforderlich.</i>	Die Zonenplanänderung wurde entsprechend angepasst damit eine Begradigung des Bauzonenrands erfolgt.

4 Änderung Baureglement

Sowohl aus rechtlicher als auch aus planerischer Sicht bestehen gegenüber der geplanten Änderung des Baureglements keine Vorbehalte. Somit kann für diese Änderung eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Zur Kenntnis genommen.

5.1 Fruchtfolgeflächen

In Kapitel 6. 4 des Planungsberichts wird ausgeführt, dass die betroffene Einzonungsfläche faktisch nicht landwirtschaftlich genutzt wird. Diese Argumentation ist nur bedingt nachvollziehbar, zumal keine Angaben zur Rechtmässigkeit der bestehenden Nutzung bzw. der bestehenden Lagerfläche gemacht werden. Im Planungsbericht ist daher darzulegen, ob die bestehende Nutzung rechtmässig ist oder nicht. Darüber hinaus ist auszuführen, welche Alternativ Standorte für eine Einzonung geprüft und weshalb diese verworfen wurden. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass nach Art. 30 Abs. 1bis RPV Fruchtfolgeflächen (FFF) nur einzont werden dürfen, wenn: a. ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann; und b. sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden. Mit einer Ergänzung des Planungsberichts ist aufzuzeigen, inwiefern die Einzonung mit Art. 30 Abs. 1bis RPV vereinbar ist.

Der Lagerplatz wurde rechtmässig erstellt, entsprechende Baubewilligungsunterlagen liegen der Stadt vor. Historie Reservebauzone wurde in Kapitel 5.2 ergänzt. Die Grundlage des Standortes basiert auf der Ausgangslage des Lagerplatzes und dem Eigentum der Stadt Amriswil, womit eine Standortgebundenheit vorliegt, entsprechende Ausführungen sind in den Kapiteln 7.3 ergänzt worden. Die vorliegende Nutzung der Kompensationsfläche entspricht dem Willen und Ermessensspielraum der zuständigen Planungsbehörde Stadt Amriswil.

5.2 Mehrwertabgabe

Gestützt auf § 63 PBG ist eine Mehrwertabgabe zu entrichten, wenn Land, das bisher ausserhalb der Bauzone lag, neu der Bauzone zugewiesen wird. Diesbezüglich ist anzumerken, dass auch die geplante Zonenplanänderung «Einzonung Weidwiesen Oberaach» der Mehrwertabgabepflicht untersteht.

Kapitel 7.6 entsprechend eingefügt.

6 Schlussbemerkung

Grundsätzlich kann für die geplanten Änderungen des Zonenplans und des Baureglements eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Punktuell sind aber Anpassungen erforderlich (z. B. Verkleinerungen der Erhaltungszonen). Darüber hinaus hat unserer Prüfung ergeben, dass der Planungsbericht hinsichtlich der Zonenplanänderung im Gebiet «Weidwiesen Oberaach» um verschiedene Nachweise und Begründungen ergänzt werden muss.

Entsprechende Anpassungen und Ergänzungen wurden vorgenommen.

8.3 Information und Mitwirkung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Stadt Amriswil wurden bereits Gespräche mit den Grundeigentümern geführt und die Thematik der Bereinigung der Kleinsiedlungen erläutert. Nach der Freigabe durch den Stadtrat erhalten nun sämtliche betroffenen Grundeigentümer und Einwohner die Möglichkeit, die Planungsunterlagen bei der Stadtverwaltung einzusehen und sich dazu zu äussern. Zu Beginn der Mitwirkungsfrist erfolgt an die betroffenen Eigentümer ein Schreiben der Stadt Amriswil.

Während der anschliessenden Mitwirkung gingen insgesamt x schriftliche Eingaben bei der Stadtverwaltung ein. x dieser Eingaben führte zu Anpassungen von Plänen. Sämtliche Eingaben wurden von der Stadt schriftlich beantwortet.

8.4 Beschlussfassung Stadtrat

Der Stadtrat hat die Änderungen Zonenplan und Ergänzung Baureglement sowie die Änderung des kommunalen Richtplan an der Sitzung vom DD. Monat JJJJ beschlossen und zur öffentlichen Auflage / öffentlichen Bekanntmachung freigegeben.

8.5 Öffentliche Auflage / Bekanntmachung und Einsprachebehandlung

Nach dem Beschluss des Stadtrates vom DD. Monat JJJJ wurde die Bereinigung der Kleinsiedlungen (Baureglement und Zonenplan) sowie die Änderung des kommunalen Richtplan vom DD. bis zum DD. Monat JJJJ öffentlich aufgelegt resp. bekanntgemacht. Öffentlich aufgelegt wurden die Zonenplanänderungen sowie Ergänzung Baureglement. Die Änderung des kommunalen Richtplan wurde öffentlich bekanntgemacht, da dieser nicht eigentümerverbindlich, sondern lediglich behördenverbindlich ist. Die Unterlagen waren während der Auflagefrist auf der Webseite sowie während den Schalteröffnungszeiten bei der Stadtverwaltung einsehbar.

Während der öffentlichen Auflage gingen x Einwendungen zum Richtplan, x Einsprachen zum Zonenplan / Baureglement ein.

Über diese hat der Stadtrat Entscheide gefällt und die Einwendungen und Einsprachen wurden einzeln schriftlich beantwortet.

8.6 Urnenabstimmung

Die Zonenplanänderung und Ergänzung Baureglement erfordern eine Zustimmung der Stimmberechtigten. Die Urnenabstimmung erfolgte am DD. Monat JJJJ. Den Änderungen Zonenplan sowie Ergänzung Baureglement wurde zugestimmt. Das Protokoll der Urnenabstimmung liegt dem Genehmigungsdossier bei.

8.7 Genehmigungsverfahren und Inkraftsetzung

Die weiteren Verfahren wurden gemäss den einschlägigen Vorschriften in § 29 ff. PBG durchgeführt. Die relevanten Daten sind den Titelblättern der Plankarten zu entnehmen.

NRP Ingenieure AG

Andreas Niklaus
Mitglied der Geschäftsführung

Thomas Tschopp
Projektleiter Raumplanung