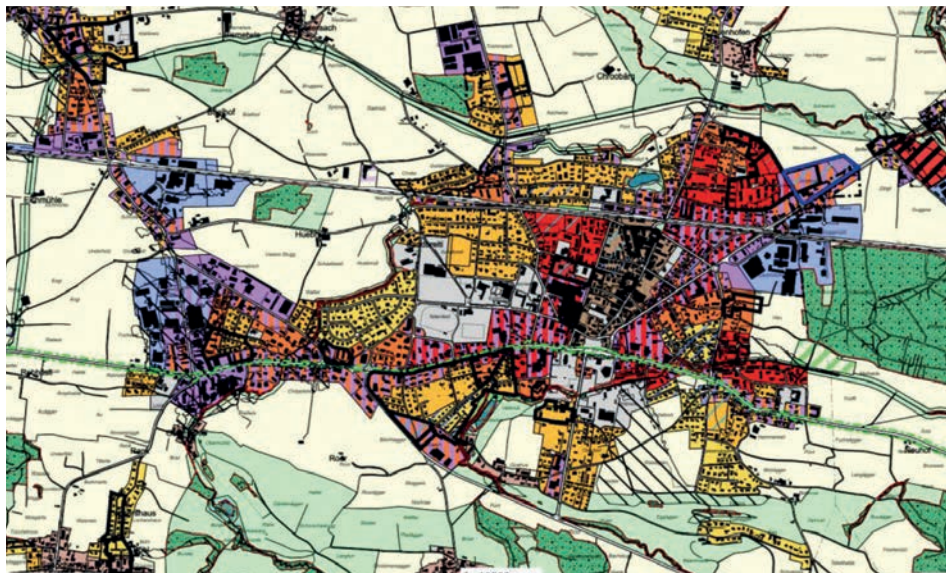


Botschaft

des Stadtrates an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger betreffend



Anpassung Kleinsiedlungen: Zonenplanänderungen und Ergänzung Baureglement



Anpassung Kleinsiedlungen: Zonenplanänderungen und Ergänzung Baureglement

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Rund 300 Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau stehen aufgrund bundesrechtlicher Vorgaben auf dem Prüfstand. Auch in der Politischen Gemeinde Amriswil sind mit den Weilern Almensberg und Obermühle zwei Kleinsiedlungen vorhanden, die seit Jahrzehnten einer Bauzone zugewiesen waren. Der Bund hat diese Zonenzuweisungen in Frage gestellt und die Kantone verpflichtet, sie an die Vorgaben des Raumplanungsgesetzes (RPG) anzupassen. Die notwendigen Änderungen am Zonenplan und am Baureglement erfordern die Zustimmung der Stimmberechtigten.

Gestützt auf die Vorgaben des Bundes hat der Regierungsrat des Kantons Thurgau im Jahr 2019 die systematische Überprüfung aller Kleinsiedlungen auf dem Kantonsgebiet angeordnet. Daraus ergibt sich einerseits für die Politischen Gemeinden ein konkreter Handlungsbedarf. Andererseits geht es für die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer vor allem um Klarheit und Rechtssicherheit.

Kleinsiedlungen, welche die bundesrechtlichen Anforderungen an eine Bauzone (Art. 15 RPG) nicht erfüllen, müssen einer zweckmässigen Zone zugewiesen werden. Historisch gewachsene und schützenswerte Strukturen sollen mit einer Erhaltungszone (Art. 18 RPG) langfristig gesichert werden.

In Amriswil erfüllen die beiden Kleinsiedlungen Almensberg und Obermühle die Anforderungen des Bundes an eine Bauzone nicht. Sie müssen daher der Erhaltungszone zugewiesen werden. Diese gehört nicht mehr zur Bauzone. Da es in Amriswil bisher keine Erhaltungszone gibt, muss das kommunale Baureglement um Bestimmungen zum Zweck dieser Zone ergänzt werden.

Weil die beiden Kleinsiedlungen Almensberg und Obermühle neu nicht mehr zur Bauzone zählen, verliert Amriswil Bauzonenfläche. Zur Kompensation darf gemäss den übergeordneten Vorgaben eine Fläche von 2'200 m² neu der Bauzone zugewiesen werden. Dies erfolgt im Gebiet Weidwiesen in Oberaach.

Mit diesen Zonenplanänderungen und der Ergänzung des Baureglements schafft die Stadt Amriswil klare und verlässliche Grundlagen für ihre räumliche Entwicklung. Damit können die bundesrechtlichen Vorgaben umgesetzt, die Planungssicherheit erhöht und der besondere Charakter der beiden Kleinsiedlungen Almensberg und Obermühle bewahrt werden. Es geht dabei um Rechtsklarheit und um einen verantwortungsvollen Umgang mit dem gewachsenen Lebensraum.

Aktuelle Ortsplanung seit 2021 in Kraft

Nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision durch das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau ist das aktuelle Baureglement der Stadt Amriswil, zusammen mit dem Zonenplan, am 1. September 2021 in Kraft getreten. Zu diesem Zeitpunkt war die Überprüfung der Kleinsiedlungen auf kantonaler Ebene noch nicht abgeschlossen. Der Kanton hat deshalb bei den Kleinsiedlungen Almensberg und Obermühle im Zonenplan den Hinweis «Kleinsiedlungen in Überprüfung im Rahmen KRP» angebracht.

Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können gemäss Art. 18 des Raumplanungsgesetzes besondere Zonen, beispielsweise Weiler- oder Erhaltungszonen, bezeichnet werden. Die beiden Kleinsiedlungen Almensberg und Obermühle erfüllen die Voraussetzungen, um im Zonenplan als Erhaltungszonen ausgewiesen zu werden (Art. 18 RPG / Art. 33 RPV).

Die Erhaltungszone ist Teil der Nichtbauzone und schützt den Charakter der Siedlungen. Sie sorgt dafür, dass die Kleinsiedlungen gepflegt sowie erhalten werden und bewahrt die vorhandenen Gebäude und das Ortsbild; sowohl den Gesamteindruck der Siedlung mit ihren Freiräumen als auch das Aussehen der einzelnen Häuser.

Im aktualisierten Zonenplan ist die Erhaltungszone mit einer Schraffierung erkennbar.



Almensberg, neu Erhaltungszone

Obermühle, neu Erhaltungszone

Ergänzung des Baureglements

Wie schon erwähnt, verfügt Amriswil bisher über keine Erhaltungszone. Der Zonenbeschrieb im kommunalen Baureglement soll deshalb wie folgt ergänzt werden.

Erhaltungszonen Eh

Art. 19a Zonenzweck

¹ *Erhaltungszonen im Sinne von Art. 33 der Raumplanungsverordnung (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 Gebäudevolumen 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 beim Abbruch und Wiederaufbau von freistehenden Ökonomiebauten nicht zulässig. Vereinzelte hochstehende Dachflächenfenster bis zu einem Lichtmass von 0.6 m² können bewilligt werden.

Ergänzung Masstabelle:

Geschoss- flächenziffer GFZ	Grenzabstand in m klein I gross	Gebäudelänge in m	Fassadenhöhe in m	Gesamthöhe in m	Empfindlich- keitsstufe	Bauweise
--	4.00	35.00	8.50	13.00	III	offen halboffen

Wegen der Zonenbereinigung im Bereich der Kleinsiedlungen (Verlust an Bau-
landfläche) erhalten die betroffenen Gemeinden eine Fläche als Kontingent zur
Arrondierung (Kompensationsmassnahme).

Das Areal Weidwiesen im Ortsteil Oberaach ist der dreigeschossigen Wohn-
und Arbeitszone WA3 zugewiesen und steht im Eigentum der Stadt Amriswil.
Im Osten soll dieses Baugebiet vergrössert werden. So kann die heute vorhan-
dene kleinräumige Staffelung des Bauzonenrandes verbessert und eine Sied-
lungsrandsbegradigung erfolgen.

Die von der Einzonung betroffene Fläche liegt heute in der Landwirtschaftszone
Lw. Schon früher war sie aber der «Reservebauzone» zugewiesen und für eine
bauliche Entwicklung vorgesehen. Die Einzonung umfasst eine Fläche von
2'200 m² auf Teilen der Parzellen Nrn. 4017 und 4598. Beide Grundstücke ge-
hören der Stadt Amriswil.



Zonenplan bisher



Zonenplan neu

Vernehmlassung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

Der Stadtrat behandelte die Bereinigung der Kleinsiedlungen, die Anpassung
des Baureglements sowie die Zonenplanänderung im Gebiet Weidwiesen in
Oberaach schon am 17. Juni 2025. Anschliessend wurden die Unterlagen zur
Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau eingereicht.

Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden umgesetzt und vom 21. November bis
19. Dezember 2025 fand eine öffentliche Vernehmlassung statt. In der Folge
konnte die «Bereinigung der Kleinsiedlungen» vom Stadtrat verabschiedet wer-
den.

In der Zeit vom 27. Februar bis 18. März 2026 wurde die geplante Richtplanan-
passung öffentlich bekannt gemacht und es fand eine öffentliche Auflage für die
Bereinigung der Kleinsiedlungen, die Ergänzung des Baureglements und die
Zonenplananpassung im Gebiet Weidwiesen in Oberaach statt. Dabei gingen
weder Einwendungen noch Einsprachen ein.

Die Amriswiler Gemeindeordnung bestimmt in Art. 6, dass Änderungen am Bau-
reglement und am Zonenplan eine Urnenabstimmung erfordern.

Antrag des Stadtrates

Die Überprüfung der Kleinsiedlungen ist keine Amriswiler Besonderheit. Rund 300 Kleinsiedlungen im ganzen Kanton Thurgau werden derzeit überprüft. Damit wird sichergestellt, dass sie den Anforderungen des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG) entsprechen. Auch die zur Politischen Gemeinde Amriswil gehörenden Kleinsiedlungen im Almensberg und in der Obermühle sind davon betroffen. Der Stadtrat kommt vorliegend den Vorgaben von Bund und Kanton nach.

Ziel der Anpassungen ist es, Klarheit und Rechtssicherheit für die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu schaffen und gleichzeitig den besonderen Charakter der historischen Siedlungen zu bewahren.

Die geplante Zuweisung von Almensberg und Obermühle zur Erhaltungszone schützt die bestehende Bausubstanz und das Ortsbild, gewährleistet die Pflege der Siedlungen und definiert klare Vorgaben für Erneuerungen, Umbauten oder Neubauten. Dadurch wird eine harmonische Entwicklung im Einklang mit der traditionellen Bauweise gesichert, ohne den Charakter der Weiler zu beeinträchtigen.

Gleichzeitig ermöglicht die Einzonung des Gebiets Weidwiesen in Obaraach eine sinnvolle Arrondierung und Verbesserung der bestehenden Bauzonenstruktur. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Amriswil und für eine nachhaltige Wohn- und Arbeitsnutzung vorgesehen.

Die Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung sowie die öffentliche Auflage haben gezeigt, dass die Anpassungen sachgerecht sind. Es sind keine Einwendungen oder Einsprachen eingegangen.

Der Stadtrat beantragt Ihnen, die Kleinsiedlungen Almensberg und Obermühle der Erhaltungszone zuzuweisen, das Baureglement um den Artikel zur „Erhaltungszone Eh“ zu ergänzen und der Einzonung von 2'200 m² Land im Gebiet Weidwiesen in Obaraach zuzustimmen.