

Frauenfeld, 06. Juli 2021

Entscheid Nr. 48

BO/PG Nr. 2020.12-002

Politische Gemeinde Amriswil Teilrevision Ortsplanung

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Amriswil am 26. Mai 2020 beschlossenen Richtplanänderungen (Richtplankarte 1:2'000 und Richtplantext - Änderungen mit Zonenplan) werden genehmigt.
2. Der an der Urnenabstimmung von der Stadt Amriswil am 29. November 2020 beschlossene Zonenplan wird mit folgenden Ausnahmen, Aufträgen und Hinweisvermerken genehmigt.
 - a) Die Genehmigung der Dorfzonen von Obermühle und Almensberg steht unter dem Vorbehalt, dass die vom Bundesrat angeordnete Ergänzung des Kapitels 1.9 des Kantonalen Richtplanes (Kleinsiedlungen) und die damit zusammenhängende Überprüfung der Kleinsiedlungen nicht zu einem Revisionsbedarf führt. Im Zonenplan wird daher bei den Dorfzonen von Obermühle und Almensberg ein Hinweisvermerk angebracht.
 - b) Das Genehmigungsverfahren wird bezüglich der Ein- und Auszonungen im Bereich der Kleinsiedlung Almensberg (Änderungen Nrn. 27a, 27b, 27c, 28a, 28b, 28c) sistiert.
 - c) Die Stadt Amriswil wird angewiesen, den Mühliweiher (resp. den Bergermüliweiher) auf Parzelle Nr. 5152 samt erhaltenswerter Umgebung in Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung, Abteilung Natur und Landschaft, **bis 31. Dezember 2021** einer Naturschutzzone zuzuweisen. Im Zonenplan wird auf Parzelle Nr. 5152 ein Hinweisvermerk angebracht.
3. Das an der Urnenabstimmung von der Stadt Amriswil am 29. November 2020 erlassene Baureglement (BauR, inkl. Konzeptplan 1:5'000, Eignungsgebiete für höhere Häuser und Hochhausstandorte) wird im Sinne der Erwägungen und mit Hinweisvermerken zu Art. 37 Abs. 4 resp. Art. 38 Abs. 5 (Passus: Konzept vom 15. April 2019) und zu Art. 37 Abs. 5 BauR (Passus: bei Gesamthöhe ab 22 m) genehmigt.

2/12

4. Mitteilung an:

- Stadtrat Amriswil, unter Beilage von drei Dossiers zur Teilrevision der Ortsplanung, je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
- Grundbuchamt Arbon, Walhallastrasse 2, Postfach, 9320 Arbon
- Steuerverwaltung, Schlossmühlestrasse 15, 8510 Frauenfeld
- Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9000 St.Gallen
- NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
- Amt für Archäologie
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umwelt
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
- Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. öffentlicher Verkehr
- Departement für Justiz und Sicherheit, Jagd- und Fischereiverwaltung
- Forstamt
- Hochbauamt
- Landwirtschaftsamt
- Tiefbauamt
- EKT AG
- SBB AG
- Bundesamt für Strassen ASTRA, Abteilung Strasseninfrastruktur Ost, Filiale Winterthur, Grüzefeldstrasse 41, 8404 Winterthur
- Amt für Raumentwicklung (3), unter Beilage von einem Dossier zur Teilrevision der Ortsplanung, je mit Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Beilagen:

- Stellungnahme der SBB AG vom 13. Januar 2021
- Stellungnahme des Bundesamtes für Strassen vom 18. Januar 2021

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 4. Dezember 2020 ersucht die Stadt Amriswil um Genehmigung der teilrevidierten Ortsplanung. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Genehmigungsvorlage keine Rekurse hängig. Vom Amt für Raumentwicklung wurde die Vorlage mit Bericht vom 16. Dezember 2019 vorgeprüft.

Vorbemerkungen

Der rechtskräftige Rahmennutzungsplan, bestehend aus Zonenplan und Baureglement, stammt aus dem Jahr 1990 (genehmigt mit RRB Nr. 964 vom 12.07.1990). Der Zonenplan für den Ortsteil Schocherswil ist aus dem Jahr 1973 (genehmigt mit RRB Nr. 1026 vom 15.05.1973). Im Jahr 2007 erliess die Stadt Amriswil ein neues Baureglement. In den Jahren 2017- 2018 revidierte die Stadt Amriswil den Kommunalen Richtplan umfassend. Die Genehmigung erfolgte mit DBU-Entscheid Nr. 52 vom 14. September 2018.

§ 8 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) verpflichtet die Gemeinden, ihre Kommunalplanung (Richtplan und Rahmennutzungsplan) sowie, soweit erforderlich, Sondernutzungspläne periodisch und bei erheblich geänderten Verhältnissen anzupassen. Seit der Revision der letzten Ortsplanung wurden das übergeordnete Recht und die übergeordneten Pläne mehrfach angepasst. Insbesondere ist seit dem 1. Januar 2013 ein neues Planungs- und Baugesetz und die Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV; RB 700.1) in Kraft. Aufgrund des auf den 1. Mai 2014 in Kraft gesetzten, revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700,) wurde der Kantonale Richtplan (KRP) des Kantons Thurgau teilrevidiert. Diese Teilrevision wurde vom Bundesrat am 4. Juli 2018 genehmigt. Somit liegen offensichtlich erheblich geänderte Verhältnisse vor, welche es im Sinne von § 8 Abs. 3 PBG erfordern, die Kommunalplanung gesamtheitlich zu überprüfen.

Im Genehmigungsverfahren prüft das Departement für Bau und Umwelt (DBU) nach § 5 Abs. 3 PBG generell, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung entsprechen. Dabei ist das Planungsermessen der Gemeinde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG zu respektieren.

1. Richtplanänderung

Den Kommunalen Richtplan genehmigte das Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid Nr. 52 vom 14. September 2018. Mit der Genehmigung wurden die Festlegungen „S 1.01 Arrondierungen / Umlagerung von Baugebiet“ (inklusive Arrondierungsfläche S. 1.08.01, Kronberg / Türenaach) und das WMZ-Richtplangebiet „S 2.03.01, Wohnen und Arbeiten (Türenaach)“ von einer Festsetzung zu einer Vororientierung zurückgestuft. Die erwähnten Rückstufungen erfolgten, weil die betroffenen WMZ-Flächen sich an einer peripheren Lage befinden und mit dem Fahrplan 2019 die Haltestellen Kronberg und Alpstein ersatzlos aufgehoben wurden. Somit ist davon auszugehen, dass dieser Ortsteil auch mittel- und längerfristig über keine ÖV-Erschliessung mehr verfügt. Heute sowie in Zukunft erfordert aber eine Einzonung in eine WMZ gemäss dem Kantonalen Richtplan (KRP) über eine minimale ÖV-Erschliessung (Gütekategorie E). Entsprechend ist planerisch nachvollziehbar, dass das WMZ-Richtplangebiet S 2.03.1 sowie das Arbeitsplatzgebiet S 1.08.1 aufgehoben werden. Die WMZ-Richtplanfläche wird neu an zwei Standorten im Ortsteil Hemmerswil ausgeschieden, welche teilweise bebaut

4/12

und mit ÖV erschlossen sind. Zudem sind diese Flächen landwirtschaftlich von geringerer Bedeutung. Aus kantonaler Sicht ist diese Verlagerung nachvollziehbar. Weiter sieht die Stadt Amriswil vor, im Richtplan bei Biessenhofen die Voraussetzungen für eine "Aushubdeponie Tolnagger" (Massnahme NL 3.01) zu schaffen. Aus kantonaler Sicht ist die Ausscheidung eines entsprechenden Deponiegebiets (Typ A) zu begrüssen.

2. Zonenplan

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Nutzungszonen und deren Abgrenzungen sind mehrheitlich sachgerecht auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt. Die in der Zonenplanänderungstabelle aufgeführten Änderungen betreffen mehrheitlich Umzonungen. Durch diese Umzonungen werden die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) um ca. 5'792 m², die öffentlichen Zonen um 4'311 m² und die Spezialbauzonen um 3'700 m² vergrössert. Gleichzeitig reduzieren sich die Arbeitszonen um 14'719 m². Insgesamt wird die Bauzone um 3'663 m² reduziert. Speziell zu erwähnen ist die Auszonung im Gebiet Schrofen. Hier wird mit den Planänderungen Nrn. 74b-d im Bereich des BTS-Trasses eine Fläche von rund 8'000 m² der Landwirtschaftszone zugewiesen. Ein Teil dieser Fläche (ca. 5'355 m²) wird als Arbeitszone in die benachbarte Gemeinde Hefenhofen verlagert. Aus kantonaler Sicht ist diese Verlagerung mit den Vorgaben des Kantonalen Richtplans vereinbar. Ferner ist zu begrüssen, dass mit der Zonenplanrevision im Zentrum und entlang der Hauptverkehrsachsen verschiedene Aufzonungen erfolgen. Diese vermögen einen Beitrag zu leisten, um die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und sind entsprechend zu begrüssen.

Aus raumplanerischer Sicht nicht nachvollziehbar ist, dass im Ortsteil Hemmerswil inmitten des Baugebiets eine WMZ-Fläche von ca. 8'946 m² auf den Parzellen Nrn. 1358 und 2563 (Änderungen Nrn. 40c, 44b, 45a, 45b) der Landwirtschaftszone zugewiesen wird. Derzeit wird die Parzelle Nr. 1358 aber noch (als Weidefläche) landwirtschaftlich genutzt und ist dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) unterstellt. Ausserdem wird zwecks Gliederung der Siedlung angestrebt, die betroffene Parzelle Nr. 1358 freizuhalten. Unter Würdigung des kommunalen Planungsermessens kann diese Auszonung – trotz raumplanerischen Vorbehalten - genehmigt werden.

Verfügbarkeit des Baulands

Um einer Baulandhortung entgegen zu wirken, verlangt das Raumplanungsgesetz (Art. 15 Abs. 4 RPG), dass bei einer Einzonung die Verfügbarkeit sichergestellt wird. Es soll erreicht werden, dass nicht überbaute Bauzonen ihrer bestimmungsgemässen Nutzung, nämlich der Überbauung, zugeführt werden können. Nicht verfügbares (gehortetes) Bauland erhöht den Druck auf Neueinzonungen auf der grünen Wiese. Um dies zu verhindern, hat die Stadt Amriswil unter anderem für folgende Zonenplanänderungen einen Kaufrechts- resp. Kaufvertrag abgeschlossen:

5/12

- Änderung Nr. 66a, Parzellen Nrn. 5001, 5004, 5005, 5643, Breitenaaach
- Änderung Nr. 75b, Parzelle Nr. 6030, Schorfe
- Änderung Nr. 107a+b, Parzellen Nr. 2788, Rüti
- Änderung Nr. 106b, Parzelle Nr. 2473, Fischehölzli
- Änderung Nr. 124, Parzelle Nr. 4583, Niederaach
- Änderung Nr. 130b, Parzelle Nr. 1664, Tüerenaach
- Änderung Nr. 130c, Parzelle Nr. 1666, Tüerenaach

Bei verschiedenen kleinflächigen Einzonungen und bereits überbauten Flächen (Änderungen Nrn. 2b, 3a, 3c, 5a, 5b, 6a, 34, 53b, 57b, 106a, 106c, 131 und 131a) wurden indes keine Verträge abgeschlossen. Die Gefahr, dass diese Flächen gehortet werden könnten, wird auch aus kantonaler Sicht als geringfügig eingestuft. Daher kann akzeptiert werden, dass für die erwähnten Einzonungen auf vertragliche Vereinbarungen verzichtet wird.

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Mit der Revision des Zonenplans sieht die Stadt Amriswil vor, verschiedene WMZ-Flächen zu verlagern. Unter anderem hat dies zur Folge, dass im Gebiet "Breitenaaach West" (Änderung Nr. 66a) eine neue WMZ-Fläche von rund 1.2 Hektaren ausgedelimitiert wird. Ferner werden verschiedene Flächen (ca. 1.5 Hektaren) von reinen Arbeitszonen in Wohn- und Arbeitszonen WA (Änderungen Nrn. 113a-d) umgezont. Damit soll die Zonierung besser auf die Umgebung abgestimmt werden. Aus planerischer Sicht ist dies nachvollziehbar.

Im KRP sind in der Stadt Amriswil verschiedene Gebiete mit zu prüfender Nutzung bezeichnet. Gestützt auf den Planungsauftrag 1.7 A hat die Stadt Amriswil die aktuelle Nutzungszuweisung der im Anhang A2 aufgeführten Gebiete zu überprüfen und diese im Rahmen der Ortsplanung neu festzulegen. Gemäss Anhang A2 ist die Stadt Amriswil von folgender Forderung im Planungsauftrag 1.7 A betroffen: Sistierte Zonen gemäss DBU-Entscheid Nr. 72 vom 7. Oktober 2010. Gemäss dieser Entscheidung wurden die Parzellen Nrn. 17 (neu: 4017), 260 (neu: 4260), 1664 und 1666 im Umfang von 53'074 m² sowie die nördlich der Spange Hölzli gelegenen Flächen im Umfang von 11'869 m² von der Genehmigung ausgenommen und sistiert. Sie sind im Sinne der Erwägungen zu überprüfen. Zudem sind die drei Parzellen Nrn. 1408, 2489 und 1407 ("übriges Gebiet") durch die Gemeindebehörde einer sachgerechten Zone zuzuweisen. Mit der zur Genehmigung beantragten Revision des Zonenplans werden - mit Ausnahme einer Bautiefe auf den Parzellen Nrn. 1664 und 1666 (Änderungen Nrn. 130b und 130c) und einer Teilfläche auf Parzelle Nr. 4017 (Änderung Nr. 112b) - sämtliche betroffenen Parzellen der Landwirtschaftszone Lw zugewiesen. Diese Zuweisungen erscheinen insgesamt zweckmässig. Mit der Revision des Zonenplans wird damit der Planungsauftrag 1.7 A sachgerecht umgesetzt.

Mit der Änderung Nr. 75a wird auf den Parzellen Nrn. 6029 (Teil), 6030 (Teil) und 6603, Schrofe, eine Fläche von 2'954 m² von der Landwirtschaftszone Lw in die Wohn- und Arbeitszone WA 2 umgezont. Diese Einzonung sprengt das Mass einer im KRP definierten Baulücke (1'000 m²; vgl. Festsetzung 1.4 B Abs. b). Die betroffene Fläche ist aber vollständig überbaut. Laut Planungsbericht werden die bestehenden Bauten nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die betroffene Planänderung erfüllt daher die Anforderungen für eine Einzonung gestützt auf Festsetzung 1.4 B Abs. a. Demnach ist eine WMZ-Einzonung möglich, wenn dies rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen betrifft.

Kleinsiedlungen

Die Stadt Amriswil verfügt über verschiedene Kleinsiedlungen. Mit dem Projektauftrag des Regierungsrates zur "Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" (RRB Nr. 162 vom 19. Februar 2019) hat der Regierungsrat den in der Genehmigung zur Teilrevision des Kantonalen Richtplans 2017 (Entscheid des Bundesrates vom 4. Juli 2018) formulierten Bundesauftrag angenommen, die bestehenden Kleinsiedlungen aufgrund ihrer Ausprägung und Eignung sowie den Anforderungen des Bundesrechts auf ihre Zugehörigkeit zu Landwirtschaftszonen, Zonen nach Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) oder Bauzonen nach Art. 15 RPG zu überprüfen und bei Bedarf einer sachgerechten Zone zuzuweisen.

Im Mai 2020 hat der Regierungsrat die Übergangsverordnung zu den Kleinsiedlungen (KSV) in Kraft gesetzt. Damit sollen die Zuständigkeiten und das anwendbare Recht bis zur Anpassung des entsprechenden Kapitels 1.9 im KRP geregelt werden. Im Anhang dieser Verordnung sind diejenigen Kleinsiedlungen aufgeführt, die inskünftig entweder einer Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone bzw. einer Erhaltungszone (nach Art. 33 RPV) zugewiesen werden müssen. Gemäss aktuellem Projektstand sind im Anhang 2 der KSV die Kleinsiedlungen Almensberg und Obermühle aufgeführt. Diese beiden Kleinsiedlungen müssen voraussichtlich einer Zone nach Art. 18 RPG resp. Art. 33 RPV zugewiesen werden.

Mit Hagenwil, Niederaach und Räuchlisberg besitzt die Stadt Amriswil über weitere Kleinsiedlungen, die gemäss aktuellem Projektstand die Anforderung an eine ordentliche Bauzone nach Art. 15 RPG erfüllen. Somit spricht nichts dagegen, die bestehenden Bauzonen von Hagenwil und Niederaach (Änderungen Nrn. 15-17, 21-24a, 123, 124) beizubehalten und geringfügig anzupassen. Bei den Kleinsiedlungen von Almensberg und Obermühle ist die künftige Zuweisung indes noch nicht abschliessend geregelt. Wie bereits erwähnt, müssen diese beiden Kleinsiedlungen voraussichtlich aber einer Erhaltungszone nach Art. 18 RPG zugewiesen werden. Beim revidierten KRP-Kapitel 1.9 handelt es sich jedoch erst um einen "Projektzwischenstand". Das Bundesamt für Raumentwicklung hat sich dazu noch nicht geäussert. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass die betroffenen Nutzungszonen der Kleinsiedlungen zu einem späteren Zeitpunkt als Folge des erwähnten Überprüfungsauftrags unter Umständen nochmals angepasst werden müssen.

Daher wird bei den Kleinsiedlungen von Almensberg und Obermühle im Zonenplan ein Hinweisvermerk angebracht. Ferner wird das Genehmigungsverfahren für die beantragten Änderungen im Bereich der Kleinsiedlung Almensberg (Änderungen Nrn. 27a, 27b, 27c, 28a, 28b und 28c) sistiert. Das Genehmigungsverfahren kann wieder aufgenommen werden, sobald aufgrund einer genehmigten Teilrevision des Kantonalen Richtplans klar ist, welcher Zone diese Kleinsiedlungen zuzuweisen sind.

Arbeitszonen

Im Rahmen der Revision des Zonenplans reduziert die Stadt Amriswil verschiedene Arbeitszonen durch Umzonungen in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen oder durch Auszonungen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die Änderungen Nr. 59a (ca. 1.5 ha), Nr. 74d (ca. 0.5 ha), Nr. 75c (ca. 0.4 ha), Nr. 87b (ca. 1.4 ha), Nr. 113a-d (ca. 1.5 ha). Gleichzeitig werden aber auch verschiedene WMZ-Flächen im Umfang von ca. 3.6 ha in Arbeitszonen (Änderungen Nrn. 70, 70a, 79a, 96, 115a und 117a) umgezont. Insgesamt werden die Arbeitszonen um 1.5 Hektaren reduziert resp. davon eine Fläche von 5'355 m² in die benachbarte Gemeinde Hefenhofen verlagert.

Somit ist davon auszugehen, dass die Stadt Amriswil ihre Arbeitszonenflächen im Zonenplan zumindest für die kommenden 15 Jahre als ausreichend einstuft. Bei künftigen Begehren um Einzonungen von Arbeitszonen wird der Kanton darauf achten, in welchem Umfang in der Vergangenheit (seit Inkrafttretens des teilrevidierten KRP 2017) Arbeitszonen freiwillig bzw. zu Gunsten von WMZ reduziert wurden. Entsprechend dürfte es schwierig werden, einen Bedarf für zusätzliche Arbeitszonen nachweisen zu können.

Mehrwertabgabe

Einige Zonenplanänderungen unterliegen der Mehrwertabgabepflicht gemäss § 63 PBG. Eine Übersicht der mehrwertabgabepflichtigen Änderungen liegt in Form einer "Liste Mehrwertabgabe" dem Planungsbericht bei. Ob die aufgelisteten Zonenplanänderungen effektiv mehrwertabgabepflichtig sind, wurde von kantonalen Seite nicht geprüft. Die Stadt Amriswil ist verpflichtet, nach Inkraftsetzung des Zonenplans sämtliche mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen mit dem offiziellen Formular innert 14 Tagen der kantonalen Steuerverwaltung zu melden.

Gewässer und Naturgefahren

Seit 2013 sind sämtliche Gemeinden im Kanton Thurgau auch im Besitz einer Gefahrenkarte, welche behördenverbindlich ist. Die Behörden haben also bei allen raumwirksamen Tätigkeiten die Gefahrenkarten zu berücksichtigen. Gemäss Planungsbericht verfolgt die Stadt Amriswil mit der Revision der Nutzungsplanung die Umsetzung der aktuellen raumplanerischen Vorgaben und die Abstimmung der Planung auf die neuen kantonalen Bestimmungen. Die Integration der synoptischen Gefahrenkarte ist im Verfahren "Übernahme" erfolgt, in welchem keine Anpassung an die Parzellengrenzen vorgenommen wird. Die Darstellung der überlagerten Gefahrenzone ist, soweit überprüfbar, vollständig und sachgerecht.

Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan sind die Ortsteile Schocherswil, Obermühle, Räuchlisberg, Gizehus, Almensberg und Niederaach komplett oder teilweise mit einer Erhaltungszone ER überlagert. Mit der Revision der Nutzungsplanung wird die Erhaltungszone durch die Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OS ersetzt.

Im Vorprüfungsbericht vom 16. Dezember 2019 wurde die Stadt Amriswil aufgefordert, in Biessenhofen das Gebiet nördlich der Weinfelderstrasse (im bisherigen Umfang) innerhalb der Dorfzone mit einer Ortsbild- und Umgebungsschutzzone zu überlagern. Gemäss KRP ist das Ortsbild von Biessenhofen als wertvoll eingestuft und hat damit eine regionale Bedeutung. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird bedauert, dass auf eine Zonenüberlagerung verzichtet wird, zumal mit den Bestimmungen der Dorfzone der Schutz des Ortsbildes lediglich in einem beschränkten Umfang (Erhalt der Struktur) gewährleistet werden kann.

Naturschutzgebiete

Festsetzung 2.4 A des Kantonalen Richtplans legt fest, dass die im Anhang A5 aufgeführten, noch nicht ausreichend geschützten Naturschutzgebiete und Waldreservate durch die Gemeinden resp. den Kanton zu sichern sind. In Amriswil ist gemäss Anhang A5 der Mühliweiher in Räuchlisberg (resp. der Bergermüliweiher, Parzelle Nr. 5152) noch nicht ausreichend geschützt. Um diesen Schutz zu gewährleisten, ist die Ausscheidung einer Naturschutzzone angezeigt. Die Stadt Amriswil wird angewiesen, den Mühliweiher (resp. der Bergermüliweiher) samt erhaltenswerter Umgebung auf Parzelle Nr. 5152 in Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung, Abteilung Natur und Landschaft, **bis 31. Dezember 2021** einer Naturschutzzone zuzuweisen.

Verkehrsflächen

Im Zonenplan wird zwischen Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen unterschieden. Sie sind in der Legende unter "Informationsinhalt" aufgelistet. Die generelle Prüfung zeigt, dass die erfolgten Zuweisungen der Verkehrsflächen zweckmässig und nachvollziehbar sind.

Hinweis: Das Bundesamt für Strassen ASTRA bemerkt, dass noch im Laufe dieses Jahres Nationalstrassenbaulinien öffentlich aufgelegt werden sollen, welche dann die zurzeit sinngemäss geltenden kantonalen Strassenabstände im Bereich der Nationalstrasse ersetzen werden. Dahingehend weisen wir darauf hin, dass Bauvorhaben Dritter im Bereich der Nationalstrasse die Sicherheit des Strassenverkehrs, die Zweckbestimmung der Anlage sowie einen allfälligen künftigen Ausbau der Strasse nicht beeinträchtigen dürfen (siehe Art. 30 Abs. 2 NSV).

Des Weiteren ist im Zusammenhang mit der Totalrevision der Ortsplanung der Stadt Amriswil seitens ASTRA darauf hinzuweisen, dass keine neuen Verkehrserschliessungen an die Nationalstrasse geduldet werden können, welche den Verkehrsfluss auf der Nationalstrasse behindern oder beeinträchtigen.

Bestenfalls erfolgen sämtliche neuen Gebietserschliessungen über das bereits bestehende (untergeordnete) Strassennetz. Anpassungen und Änderungen an bestehenden Erschliessungsanlagen haben nach den einschlägigen (VSS-)Normen zu erfolgen.

Generellen Entwässerungsplan (GEP)

Die Ortsplanungsrevision der Stadt Amriswil beinhaltet verschiedene Ein-, Aus- und Umzonungen. Es ist darauf hinzuweisen, dass durch diese Planänderungen die im GEP festgeschriebenen Abflusskoeffizienten nicht verändert werden dürfen. Allfällige Auswirkungen der Ortsplanungsrevision auf die bestehenden Abwasseranlagen sowie die Auswirkungen auf die Massnahmenplanung des GEP sind im Rahmen der laufenden GEP-Überarbeitung zu beurteilen.

3. Baureglement (BauR)

Das neue Baureglement basiert gemäss Planungsbericht auf dem Musterbaureglement der Region Ober- und Mittelthurgau. Von diesem Musterbaureglement (MBR) weicht die Stadt Amriswil vereinzelt ab. Mit der vorliegenden Revision wird den Anforderungen von § 122 PBG entsprochen und das Baureglement an die Bestimmungen des PBG und der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Im Wesentlichen enthält das revidierte Baureglement, abgestimmt auf die einzelnen Nutzungszonen, die im Sinne von § 18 PBG erforderlichen Regelungen.

Art. 25, Gebiete mit Lärmvorbelastung

Mit der Revision des Zonenplans werden entlang der Kantonsstrassen verschiedene Gebiete von einer Mischzone in reine Wohnzonen umgezont. Die neuen Wohnzonen werden mit einem Gebiet mit Lärmvorbelastung überlagert. Gestützt auf Art. 25 BauR gelangt bei einer solchen Zonenüberlagerung eine höhere Empfindlichkeitsstufe (ESP) gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) zur Anwendung. Von dieser Höhereinstufung sind gemäss Planungsbericht fünf Gebiete (Hölzli (Neustudenstrasse), Rütistrasse, Nordstrasse (entlang Bahnlinie), Rebhalde (Weinfelderstrasse) und Oberaach (Kreuzlingerstrasse) betroffen. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist von der Möglichkeit einer Höhereinstufung nach Art. 43 Abs. 2 LSV nur zurückhaltend und unter qualifizierten Voraussetzungen Gebrauch zu machen, unter Berücksichtigung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes. Dazu bedarf es einer eingehenden und nachvollziehbaren Abklärung. So ist vor einer Höhereinstufung immer zu prüfen, ob mit verkehrsplanerischen Massnahmen die Lärmbelastung reduziert werden kann oder ob mit nutzungsplanerischen Massnahmen eine Anpassung der zulässigen Nutzung an die bestehende

Lärmsituation möglich ist (siehe zum Ganzen BGE 121 II 235 E. 5b). Auf diese Thematik wurde im Prüfbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 16. Dezember 2019 hingewiesen. Gemäss Abklärungen beim Kantonalen Tiefbauamt wurden an den betroffenen Kantons- und Gemeindestrassen sowie der nahegelegenen SBB-Anlage Lärmsanierungsprojekte durchgeführt, sodass diese Anlagen heute als vollständig lärmsaniert gelten. Wie aus dem SINUS-Bericht vom 25. März 2020 hervorgeht, seien (erneute) anlagenseitige Lärmsanierungsmassnahmen nicht verhältnismässig. Deshalb stünden vorliegend einzig Sanierungen an den strassenlärmbeeinträchtigten Liegenschaften zur Diskussion. Solche seien jedoch nicht mit einem realistischen finanziellen Aufwand umsetzbar. Deshalb hat die Stadt Amriswil entschieden, für die betroffenen Wohnzonen eine Höhereinstufung in die ES III vorzunehmen. Aus kantonaler Sicht sind diese Höhereinstufungen nachvollziehbar und können daher genehmigt werden.

Art. 37 und 38, Höhere Häuser und Hochhäuser

In Art. 37 und 38 BauR regelt das Baureglement im Sinne von § 18 Abs. 1 Ziff. 9 PBG die Anforderungen an die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern. Unter anderem schreiben Art. 37 Abs. 3 resp. Art. 38 Abs. 4 vor, dass für die Errichtung von höheren Häusern resp. Hochhäusern in einem Konzept mindestens die Gebiete (Standorte), die allenfalls erforderliche Reihenfolge der Verwirklichung (Etappierung) sowie die ortsbezogene, maximal zulässige vertikale Ausdehnung und die lokalen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen auszuweisen sind. Die verbindliche Grundlage (für die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen) soll dabei ein Konzept vom 15. April 2019 bilden. Mit diesem Konzept ist gemäss Auskunft der Stadt Amriswil ausschliesslich der Konzeptplan 1:5'000, Eignungsgebiete für höhere Häuser und Hochhausstandorte (Öffentliche Auflage: 12. Juni 2020 bis 1. Juli 2020) gemeint. Um Klarheit zu schaffen, wird beim Passus "Konzept vom 15. April 2019" (Art. 37 Abs. 4 und 38 Abs. 5 BauR) ein Hinweisvermerk angebracht.

In Kapitel 4.2 des Planungsberichts (S. 12-17) werden gebietsspezifische Anforderungen beschrieben. Gemäss E-Mail der Stadt Amriswil vom 30. März 2021 haben diese Beschreibungen indes keine Verbindlichkeit. So seien die Inhalte des Planungsberichts lediglich erläuternd. Dass die beschriebenen Anforderungen nicht allgemeinverbindlich erklärt wurden, ist planerisch nicht nachvollziehbar. Aus kantonaler Sicht wird generell bedauert, dass die Stadt Amriswil die Anträge aus der Vorprüfung mehrheitlich nicht berücksichtigt hat. Wie bereits im Prüfbericht vom 16. Dezember 2019 festgestellt, sind das Gesamtkonzept und der Anforderungskatalog (S. 12-17 Planungsbericht) der einzelnen, sogenannten "Eignungsgebiete" für höhere Häuser und Hochhäuser immer noch viel zu allgemein und abstrakt formuliert. Konkret fehlen allgemeinverbindliche Aussagen mit einem parzellenscharfen, einzelfallgerechten und quartierspezifischen Ansatz. Beispielsweise fehlen nachvollziehbare Aussagen zur Anzahl der Gebäude, zur Dimensionierung, zu Proportionen, zu Platzierungen, zur Nah- und Fernwirkung von hö-

11/12

heren Häusern bzw. Hochhäusern und deren konkreter Präsenz im Stadtgefüge (Orientierungspunkte). Soll beispielsweise ein Strassenraum gestärkt werden oder ist das Haus bewusst zurückversetzt und bildet einen Vorplatz? Ist der Nachbarschaftsschutz garantiert? Die verbindliche Konzeptkarte bezeichnet lediglich Eignungsgebiete für höhere Häuser und potentielle Hochhausstandorte. Eine ortsspezifische, differenzierte Höhenfestlegung – wie dies das Art. 37 Abs. 3 bzw. Art. 38 Abs. 4 vorschreibt, wird aber nicht vorgenommen. Vielmehr wird in Kapitel 4.2 des Planungsberichts bemerkt, dass in den erwähnten Eignungsgebieten keine flächendeckende Überbauung mit höheren Häusern oder Hochhäusern möglich sei. Aus kantonaler Sicht ist auch nicht nachvollziehbar, dass das Varianzverfahren für höhere Häuser und eine Überprüfung mittels Modellen oder 3-D-Visualisierungen erst ab einer Gesamthöhe von 22 m vorgeschrieben wird. Ein Varianzverfahren würde sich nämlich auch bei Überbauungen, die sich erheblich auf das Ortsbild oder auf erhaltenswerte Objekten/Strukturen (einschliesslich ihrer Umgebung) auswirken, aufdrängen. Daher erfolgt die Genehmigung der erwähnten Gesamthöhe von 22 m mit einem Vorbehalt. Der Kanton Thurgau resp. die kantonalen Fachstellen behalten sich vor, in begründeten Einzelfällen - auch bei Gesamthöhen unter 22 m - ein Varianzverfahren einzufordern. Daher wird bei Art. 37 Abs. 5 BauR (Passus: bei Gesamthöhe ab 22 m) ein Hinweisvermerk angebracht.

Gemäss § 72 Abs. 2 PBG gehört für höhere Häuser und Hochhäuser ein Gestaltungsplan zur Baureife. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens muss aufgezeigt werden, dass sich die geplanten Bauten optimal in das Stadtbild (Silhouette, Fern-/Nahwirkungen) resp. die Strassenräume einfügen. Um die höhenmässige ortsbezogene Verträglichkeit zu eruieren, sind überdies verschiedene Varianten mit unterschiedlichen Höhenentwicklungen zu untersuchen. Es sind Prinzipien zu entwickeln, welche der Einpassung in den Stadtkörper und zur räumlichen Stärkung gewisser Strassenzüge (z.B. Bahnhofstrasse), Gebäudefronten (z.B. Poststrasse) und Platzanlagen (z.B. Marktplatz) dienen. Es wird nachzuweisen sein, inwiefern den Vorgaben des Kommunalen Richtplans (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 52 vom 14.09.2021) entsprochen wird. Unter Berücksichtigung der erwähnten Hinweise und Vorbehalte werden Art. 37 und 38 des Baureglements genehmigt.

Art. 53 Abs. 2, Übergangsbestimmungen

Mit der Fristansetzung bis am 31. Dezember 2027 für Anpassungen von Gestaltungsplänen und Arealüberbauungsplänen an das neue Recht beraubt sich die Gemeinde selbst ihrer Fristverlängerungsmöglichkeiten im Sinne von § 122 PBG. Es wird vermutet, dass die Gemeinde in ihrem BauR lediglich den Wortlaut von § 122 Abs. 1 PBG (*"Die Gemeinden passen ihre [...] Sondernutzungspläne innert 15 Jahren [...] an..."*) mit eigenen Worten übernehmen wollte.

12/12

Wie eine Abklärung bei der Gemeinde ergab, besteht keine Absicht, sich die Möglichkeit für eine Fristerstreckung zu berauben. Somit wird es auch nach einer Genehmigung von Art. 53 Abs. 2 BauR möglich bleiben, unter Einhaltung der Vorgaben von § 122 Abs. 2 PBG beim Kanton eine Fristerstreckung zu erwirken.

Schlussbemerkung

Die generelle Prüfung ergibt, dass die teilrevidierte Ortsplanung der Stadt Amriswil die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG erfüllt und genehmigt werden kann.



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Sie ist unterzeichnet und im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, und es sind die Beweismittel aufzuführen.

Expediert: - 6. JULI 2021