

Frauenfeld, 10. Oktober 2012

Entscheid Nr. 81

0117/2012/DBU/ARP

*weitere Unterlagen befinden sich
im Dossier ZPA "Schulwies".*

Politische Gemeinde Amlikon-Bissegg

- Zonenplanänderung „Schulwies“

- Gestaltungsplan „Schulwies“

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat am 13. März 2012 beschlossene Zonenplanänderung „Schulwies“ wird unter Einhaltung folgender Auflagen genehmigt:
 - Die Gemeindebehörde hat im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision entlang der gesamten Dorfzone von Fimmelsberg eine Siedlungsbegrenzungslinie auszuscheiden.
 - Die Gemeindebehörde hat innert einem Monat nach Rechtskraft der Zonenplanänderung Kaufrechtsverträge mit den betroffenen Grundeigentümern abzuschliessen und dem Amt für Raumplanung in Kopie zu stellen.
2. Der vom Gemeinderat am 13. März 2012 und 24. April 2012 beschlossene Gestaltungsplan „Schulwies“ wird unter Einhaltung folgender Auflage genehmigt:
 - Die Strassenbreiten sind auf max. 4.50 m statt 5.0 m resp. 3.50 m anstatt 4.50 m zu beschränken.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Amlikon-Bissegg, Junkholz-Frauenfelderstr. 8, 8514 Amlikon-Bissegg, unter Beilage von vier Dossiers Gestaltungsplan „Schulwies“ sowie drei Dossiers Zonenplanänderung „Schulwies“, je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk (chargé)
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt; Rechtsdienst
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Dossiers Gestaltungsplan „Schulwies“ und zwei Dossiers Zonenplanänderung „Schulwies“ je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk sowie der übrigen Akten



Erwägungen:

Mit Schreiben vom 30. April 2012 sowie Nachtrag vom 21. Mai 2012 ersucht die Politische Gemeinde Amlikon-Bissegg um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Die Gemeindebehörde hat die Zonenplanänderung als geringfügige Änderung gemäss § 5 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) beschlossen. Anhand der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren für die Zonenplanänderung und den Gestaltungsplan ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.

Die vorliegende Zonenplanänderung umfasst die Umzonung der Parzellen Nrn. 1636 (teilweise), 1637 und 1638 (teilweise) im Umfang von knapp 6000 m² von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ) in die Dorfzone. Gleichzeitig soll mit Hilfe eines Gestaltungsplans über das betroffene Gebiet die Erschliessung sowie eine an die ländliche Umgebung angepasste Bauweise und Umgebungsgestaltung sichergestellt werden. Die Schule Fimmelsberg wurde aufgehoben, so dass das Areal künftig nicht mehr für den ursprünglichen Zweck benötigt wird. Entsprechend plant die Schulgemeinde nach der Zonenplanänderung den Verkauf ihrer Liegenschaften. Es gilt deshalb zu überprüfen, ob die betroffenen Grundstücke sich für eine Erweiterung der bestehenden Dorfzone eignen und ob ein Bedarf für die zusätzlichen Dorfzoneflächen ausgewiesen werden kann. Die Politische Gemeinde Amlikon-Bissegg überarbeitet zur Zeit ihre Ortsplanung. Ein Entwurf der darin enthaltenen Kapazitätsberechnungen zeigt, dass ein Bedarf an zusätzlichen Dorfzoneflächen durchaus vorhanden und ausgewiesen ist. Unter Berücksichtigung der raumplanerischen Grundsätze, wonach ein Wachstum in erster Linie in den Zentren und nicht in den Weilern vorzusehen ist, scheint der betroffene Standort für eine Erweiterung der Dorfzone eher kritisch und nur bedingt geeignet. Demgegenüber kann festgestellt werden, dass es sich nicht um eine Neueinzonung, sondern um eine Umzonung einer rechtskräftigen Bauzone handelt. Dabei gilt es zu beachten, dass der Weiler Fimmelsberg im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgenommen ist. Gemäss diesem stellt Fimmelsberg einen einfachen Gassenzug auf einer Geländerippe mit unverbaubarer und allseitig zum Ortsrand ansteigender Umgebung dar. Es liegt ein sich in ursprünglicher Form präsentierender Weiler vor, dessen Erhaltung es anzustreben gilt. Mit der fraglichen Umzonung wird die erhaltenswerte Weilerstruktur verändert. Entsprechend ist inskünftig von Erweiterungen des Weilers Fimmelsberg abzusehen. Dies gilt es innerhalb der anstehenden Ortsplanungsrevision mit einer Siedlungsbegrenzungslinie sicher zu stellen.

Bezüglich der Verfügbarkeit der betroffenen Parzellen ist darauf zu achten, dass diese nicht blockiert werden können. Baulandhortung fördert die Ausdehnung am Siedlungsrand, was zu einer weiteren unerwünschten Zersiedlung führt und somit den zentralen Anliegen der Raumplanung nicht Rechnung trägt. In diesem Sinne muss für die geplan-



3/3

te Umzonung die Verfügbarkeit mittels Kaufrechtsverträgen sichergestellt werden.

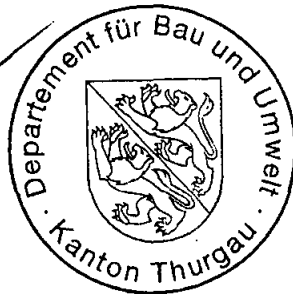
Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird in erster Linie die Erschliessung geregelt. Ergänzend zu den Dorfzonenvorschriften werden innerhalb der Sonderbauvorschriften Regelungen bezüglich der Dach- und Terraingestaltung sowie der Bepflanzung der Parzellen aufgestellt.

Bezüglich der Einpassung in die ländliche Umgebung erscheint die Erschliessungsstrasse mit 5.0 bzw. 4.50 m als zu breit. Diese gilt es auf 4.50 m bzw. 3.50 m zu reduzieren.

Aufgrund der oben beschriebenen heiklen Lage sowie der anstehenden Revision des Raumplanungsgesetzes kann die Zonenplanänderung sowie der Gestaltungsplan nur unter Einhaltung verschiedener Auflagen genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt

Dr. Jakob Stark



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: 10. Okt. 2012