



Frauenfeld, 10. April 2012

Entscheid Nr. 29

0229/2011/DBU/ARP

Politische Gemeinde Diessenhofen
Geringfügige Änderungen Baureglement: Erhaltungszone (neu)
Geringfügige Umzonung Kundelfingerhof

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat am 17. Mai 2011 beschlossene „Geringfügige Umzonung Kundelfingerhof“ wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die vom Stadtrat am 17. Mai 2011 beschlossenen „Geringfügige Änderungen Baureglement: Erhaltungszone (neu)“ wird mit Hinweisvermerk zu Art. 33a Abs. 4 des Baureglements und im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Diessenhofen, Hintergasse 49, 8253 Diessenhofen, unter Beilage von drei Dossiers „Geringfügige Änderungen Baureglement: Erhaltungszone (neu)“ sowie „Geringfügige Umzonung Kundelfingerhof“, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Forstamt
 - Landwirtschaftsamt
 - Tiefbauamt
 - Departement für Bau und Umwelt; Rechtsdienst
 - Amt für Raumplanung unter Beilage von zwei Dossiers „Geringfügige Änderungen Baureglement: Erhaltungszone (neu)“ sowie „Geringfügige Umzonung Kundelfingerhof“, je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 16. November 2011 ersucht die Politische Gemeinde Diessenhofen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Die Gemeindebehörde hat die Zonenplanänderung sowie die Änderung des Baureglements als geringfügige Änderung gemäss § 5 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) beschlossen. Auf-



2/3

grund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt ist gegen die Vorlagen kein Rekurs hängig.

Der Kundelfingerhof befindet sich an der westlichen Grenze der Stadtgemeinde Diessenhofen, eingebettet in eine unverbaute Landschaft in der Landwirtschaftszone. Die Bausubstanz besteht aus uneinheitlichen, zum Teil leicht veränderten Wohn- und Ökonomiebauten aus dem 19./20. Jahrhundert.

Der ehemalige Besitzer des Kundelfingerhofes hat diesen über Jahrzehnte landwirtschaftlich bewirtschaftet und nebenbei eine Forellenzucht betrieben. Später wurde die Bewirtschaftung mit verschiedenen Projekten ergänzt, die herkömmliche landwirtschaftliche Nutzung ausgelagert und schliesslich grösstenteils verkauft.

Da sich künftig eine nicht mehr landwirtschaftliche, sondern zonenfremde Nutzung abzeichnet, möchte die Stadtgemeinde Diessenhofen die betroffenen Parzellen in eine Erhaltungszone umzonen. Gemäss des zur Genehmigung vorliegenden Art. 33a des Baureglements bezweckt die Erhaltungszone die Erhaltung, Nutzung und Pflege der bestehenden Bausubstanz unter Wahrung der Ortsbaulichen Qualitäten und des eigenständigen Siedlungsansatzes. Neu- und Ersatzbauten werden zugelassen, sofern die Ortsbauliche Qualität nicht geschmälert und das bestehende Bauvolumen nicht vergrössert wird.

Gleichzeitig mit der Umzonung wird das Baureglement mit Bestimmungen zur neuen Erhaltungszone ergänzt. Dabei gilt es auf eine klare Formulierung zu achten, welche den besonderen Gegebenheiten des Kundelfingerhofes Rechnung trägt.

Die Änderungen des Baureglements sowie die Umzonung wurden nicht zur Vorprüfung eingereicht. Der Art. 33a des Baureglements vermag in der vorliegenden Form nicht vollumfänglich zu überzeugen. In Anbetracht der besonderen Gegebenheiten wäre eine Optimierung des Artikels sinnvoll gewesen. Aus denkmalpflegerischer Sicht kann die vorgesehene Umzonung nur akzeptiert werden, sofern allfällige Neu- und Ersatzbauten sich an den bestehenden Liegenschaften orientieren. Ausserdem wünscht das Amt für Denkmalpflege bei Bauvorhaben einbezogen zu werden. Bei grösseren Bauvorhaben bestimmt der neue Art. 33a Abs. 4 des Baureglements ohnehin den Miteinbezug des Amtes für Denkmalpflege und die Erarbeitung eines Gestaltungsplans.

Die Abteilung Natur und Landschaft des Amtes für Raumplanung hat gewisse Vorbehalte gegen die Umzonung des Kundelfingerhofes, da dieser in einer schönen Landschaft liegt, welche ins Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung aufgenommen worden ist. Entsprechend will auch die Abteilung Natur und Landschaft bei der Erstellung von Neubauten als Fachstelle in die Beurteilung mit einbezogen werden.

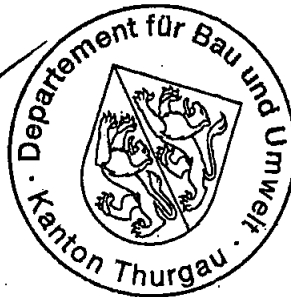


3/3

Unter Berücksichtigung der obgenannten Vorbehalte und Interessen kann der Umzonung des Kunelfingerhofes zugestimmt werden. Baugesuche, welche den Kundelfingerhof betreffen, sind künftig dem Kanton Thurgau zur Stellungnahme zu unterbreiten (Hinweisvermerk zu Art. 33a Abs. 4 des Baureglements).

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. April 2012