

Frauenfeld, 31. März 2022

Entscheid Nr. 19

BOA/PG Nr. 2021.01-011

Politische Gemeinde Homburg Revision Ortsplanung

1. Der vom Gemeinderat Homburg am 22. Juni 2020 erlassene kommunale Richtplan wird genehmigt.
2. Der von der Gemeindeversammlung Homburg am 26. November 2020 erlassene Zonenplan wird mit folgenden Vorbehalten, Hinweisvermerken und Aufträgen genehmigt.
 - a) Die Genehmigung der Weilerzonen in den Ortsteilen Gündelhart, Tägermoos, Untersaalen, Reutenen und der Dorfzone in Klingenberg steht unter dem Vorbehalt, dass aufgrund der vom Bundesrat angeordnete Ergänzung des Kapitels 1.9 des Kantonalen Richtplanes (Kleinsiedlungen) zu einem späteren Zeitpunkt die Zonenzuordnung noch angepasst werden muss. Im Zonenplan werden die Weilerzonen und die betroffene Dorfzone deshalb mit einem Hinweisvermerk versehen.
 - b) Die Gemeinde wird eingeladen, innert 14 Tagen ab Inkraftsetzung sämtliche mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen der kantonalen Steuerverwaltung zu melden. Dazu ist das offizielle Meldeformular Mehrwertabgabe zu verwenden.
3. Die von der Gemeindeversammlung Homburg am 26. November 2020 erlassene Änderung des Baureglements (Änderungen 2020) wird genehmigt.
4. Der vom Gemeinderat Homburg am 22. Juni 2020 beschlossene Schutzplan der Kultur- und Naturobjekte wird unter Vorbehalt des folgenden Auftrages genehmigt. Die Gemeinde Homburg wird angewiesen, innert 6 Monaten die nachfolgend aufgeführten archäologischen Fundstellen im Schutzplan aufzunehmen:
 - a) Römische Tempel bei Haidenhaus (Koordinaten: 2'717'440 / 1'278'430)
 - b) Prähistorischer Wall in der «Rutschi» (Koordinaten: 2'712'160 / 1'277'240)

5. Mitteilung an:

- Gemeinderat Homburg, Hauptstrasse 86, Zentrumsplatz 2, 8508 Homburg, unter Beilage von drei Dossiers zur Ortsplanungsrevision, je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
- Grundbuchamt Frauenfeld, Langfeldstrasse 53a, 8510 Frauenfeld
- Steuerverwaltung, Schlossmühlestrasse 15, 8510 Frauenfeld
- Winzeler + Bühl, Rheinweg 21, 8200 Schaffhausen
- Amt für Archäologie
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umwelt
- Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
- Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. öffentlicher Verkehr
- Forstamt
- Hochbauamt
- Jagd- und Fischereiverwaltung
- Landwirtschaftsamt
- Tiefbauamt
- Amt für Raumentwicklung (4), unter Beilage von einem Dossier zur Ortsplanungsrevision, je mit Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 20. Januar 2021 ersuchte die Politische Gemeinde Homburg um Genehmigung der revidierten Ortsplanung. Die generelle Prüfung des Amtes für Raumentwicklung ergab, dass die eingereichten Unterlagen nicht vollständig waren. Daher wurde die Gemeinde Homburg mit Schreiben vom 3. Februar 2021 aufgefordert, die Genehmigungsakten zu ergänzen. Die nachgeforderten Unterlagen reichte die Gemeinde Homburg mit Schreiben vom 15. Februar 2021 nach. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Gegen den revidierten Zonenplan liegen dem Departement für Bau und Umwelt (DBU) zwei Rekurse vor. Über diese Rekurse befindet das DBU in separaten Entscheiden, welche inhaltlich und zeitlich mit dem vorliegenden Entscheid koordiniert sind. Das Amt für Raumentwicklung (ARE-TG) prüfte die Planung mit Bericht vom 7. August 2019 (Richt- und Zonenplan, Baureglement) resp. mit Bericht vom 9. Januar 2019 (Schutzplan) vor.

Vorbemerkungen

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Homburg fand im Jahr 2003 statt. Mit Entscheid Nr. 74 vom 5. August 2003 genehmigte das DBU den kommunalen Richtplan, den Zonenplan, das Baureglement und den Schutzplan über die Natur- und Kulturobjekte.

§ 8 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) verpflichtet die Gemeinden, ihre Kommunalplanung (Richtplan und Rahmennutzungsplan) 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 im Sinne von § 8 Abs. 3 PBG erfordern, die Kommunalplanung gesamtheitlich zu überprüfen. Das Baureglement hat die Gemeinde Homburg bereits im Jahr 2018 angepasst (vgl. DBU-Entscheid Nr. 21 vom 3. April 2019). Das Baureglement wurde im Zuge der vorliegenden Ortsplanungsrevision daher nicht mehr gesamthafte, sondern nur teilweise überarbeitet. Die übrigen Planungsinstrumente wurden gesamthafte revidiert.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens prüft das Departement für Bau und Umwelt 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.

Für die Überarbeitung der Kommunalplanung diene der Gemeinde Homburg ein Grundlagenbericht. Der Bericht umfasst eine Ortsanalyse, Hinweise auf verschiedene übergeordnete Vorgaben sowie ein Gemeindeleitbild. Daraus abgeleitet wurde der Handlungsbedarf für die Überarbeitung der Kommunalplanung. Aus kantonaler Sicht wird die Erarbeitung dieses Grundlagenberichts mit dem daraus abgeleiteten Handlungsbedarf ausdrücklich begrüsst.

1. Kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan ist gegliedert in die Teilbereiche Siedlung, Natur + Landschaft, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung. Das Planungsinstrument besteht aus der Karte 1:5'000 und dem Richtplantext (Verbindlichkeiten zum kommunalen Richtplan), welcher mit Koordinationsblättern die einzelnen behördenverbindlichen Massnahmen aufzeigt.

Siedlung

Mit der Revision der Ortsplanung werden die kommunalen Richtplangebiete für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen um 5.1 ha reduziert. Neu weist die Gemeinde Homburg somit keine WMZ-Richtplangebiete mehr aus. Dies entspricht den Vorgaben des Kantonalen Richtplans (Anhang A1).

Der Planungsauftrag 1.2 A KRP verlangt, dass die Gemeinden im Rahmen ihrer Ortsplanungen (kommunaler Richtplan, Zonenplan, Baureglement) aufzeigen, wie die in Kapitel 2.2 KRP aufgeführten Minstdichten längerfristig erreicht werden können. Um die geforderten Minstdichten zu erreichen, haben die Gemeinden in ihren Richtplänen auch sogenannte Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen und deren spezifische Eigenschaften auszuweisen. Sie haben zudem die Mobilisierung dieser Gebiete zu fördern, indem sie geeignete Massnahmen zur besseren Nutzung prüfen (Planungsauftrag 1.3 B). Gemäss dem KRP ist die Gemeinde Homburg vollumfänglich dem Dichtetyp «Kulturlandschaft» zugeteilt. In diesem Dichtetyp ist für den Zonenplanhorizont 2033 und den Richtplanhorizont 2040 eine minimale Raumnutzerdichte von 32 RN/ha in den WMZ zu erreichen. Mit lediglich 26 RN/ha im Jahr 2018 erreichte die Gemeinde Homburg die geforderte Minstdichte deutlich nicht.

Im kommunalen Richtplan werden verschiedene Innenentwicklungsgebiete (S.002 - S.010) bezeichnet. Zu jedem dieser Innentwicklungsgebiete werden spezifische Aussagen zu den Möglichkeiten der Innentwicklung gemacht. Zusätzlich werden verschiedene (kleinflächigere) Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen definiert, in denen unbe-

baute resp. unternutzte Bauzonen dargestellt sind (vgl. Richtplananhang A1). Beim Eingang von Baugesuchen in Innenentwicklungsgebieten wird geprüft, ob die beschriebenen Innenentwicklungsziele erreicht werden können. Sollte dies nicht der Fall sein, sucht die Baubehörde mit den betroffenen Grundeigentümern das Gespräch, mit dem Ziel, das Baugesuch entsprechend anzupassen. Ist keine Einigung möglich, ist der Erlass einer Planungszone nach § 32 ff PBG denkbar. Danach müsste ein Gestaltungsplan erarbeitet werden. Ein Teil der Entwicklungsgebiete wird bereits im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, um eine angemessene Verdichtung sicherstellen zu können. Insgesamt scheinen die Massnahmen geeignet und zweckmässig, um die innenliegenden Reserven der Bauzone besser zu nutzen. Damit entspricht die Planung dem Planungsauftrag 1.3 B. Es ist davon auszugehen, dass längerfristig die gemäss Festsetzung 1.2 A geforderten Minstdichten erreicht werden können.

Verkehr

Planungsauftrag 3.4 B aus dem KRP verlangt, dass die Gemeinden im kommunalen Richtplan das kommunale Fusswegnetz ausweisen. Die Gemeinde hat in der Richtplankarte 1:5'000 nur die *geplanten neuen* Fusswege dargestellt. Eine Übersicht zu den *bestehenden* Fusswegen findet man nur im Anhang A2 des Richtplanes (mittels verschiedener Planausschnitte). Warum das bestehende Fusswegnetz nicht auch auf der Richtplankarte 1:5'000 dargestellt wird, ist nicht ganz nachvollziehbar. Planungsauftrag 3.4 B kann trotzdem als erfüllt betrachtet werden.

Im Richtplan sind verschiedene Koordinationsblätter aufgeführt, in denen Schwachstellen im Bereich des Langsamverkehrs und der Verkehrssicherheit aufgeführt sind. Mit verschiedenen Strassensanierungsprojekten sollen diese Schwachstellen behoben werden. So sollen z.B. neue Fussgängerquerungen oder Radwege geschaffen werden. Diese Massnahmen sind grundsätzlich zu begrüßen. Bei einigen dieser Koordinationsblätter sind die Massnahmen jedoch noch nicht soweit abgestimmt, wie dies im Richtplan konstatiert wird. Die folgenden Massnahmen weisen im Richtplan den Koordinationsstand «Festsetzung» oder «Zwischenergebnis» auf, obwohl noch keine Voruntersuchungen durchgeführt und beim kantonalen Tiefbauamt noch keine Anträge gestellt wurden. Korrekt wäre der Koordinationstand «Vororientierung»:

- V.001 Verkehrsberuhigende Massnahmen dorfeingangs Hörhausen
- V.004 Verkehrsberuhigende Massnahmen dorfeingangs Unterhörstetten
- V.006 Kreuzung Müllheimer-/ Alte Landstrasse (südl. Unterhörstetten)
- V.008 Fussgängerquerung Hauptstrasse Hörhausen (Eugster AG)
- V.014 Fusswegverbindung Hauptstrasse Hörhausen (Zentrum)
- V.015 Fussgängerquerung Hauptstrasse Hörhausen (Jenny GmbH)
- V.016 Fussgängerquerung Hauptstrasse Unterhörstetten
- V.017 Fusswegverbindung Hauptstrasse Reckenwil (West)
- V.018 Fusswegverbindung Hauptstrasse Reckenwil (Zentrum)

- V.019 Fussgängerquerungen Hauptstrasse Reckenwil
- V.021 Fusswegverbindungen Hauptstrasse Homburg
- V.022 Fusswegverbindung Hauptstrasse Hinterhomburg
- V.023 Fussgängerquerungen Hauptstrasse Hinterhomburg

Die beiden nachfolgenden Massnahmen weisen im Richtplan den Koordinationsstand «Festsetzung» auf. Korrekt wäre der Koordinationstand «Zwischenergebnis»:

- V.010 Fuss-und Radweg «Hörhausen-Homburg-Raperswil» (Begründung: Das Projekt wurde von Seiten des Kantons sistiert)
- V.011 Fuss-und Radweg «Steckborn-Hörhausen-Dettighofen» (Begründung: Das Projekt wurde zwar eröffnet, die Machbar- und Finanzierbarkeit wurde jedoch noch nicht geklärt)

Bei der weiteren Planung zur Umsetzung dieser Richtplanmassnahmen sind die oben aufgeführten Ausführungen zu berücksichtigen. Es braucht weitergehende Abklärungen, bis die im Richtplan festgehaltenen Koordinationsstände zutreffen. Das kantonale Tiefbauamt ist frühzeitig einzubeziehen.

2. Zonenplan

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Nutzungszonen und deren Abgrenzungen sind sachgerecht auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt. Die in der Zonenplanänderungstabelle aufgeführten Änderungen betreffen grossmehrheitlich Umzonungen.

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

Die Gemeinde Homburg verfügt auf den Zonenplanhorizont 2033 bezogen über eine gemeindespezifische Auslastung der WMZ von lediglich 88 Prozent. D.h., aus Sicht des kantonalen Richtplanes sind die WMZ sehr grosszügig dimensioniert. Bei einer Auslastung von 100 Prozent wären die WMZ für den 15-Jahreshorizont gerade richtig dimensioniert. Ein- oder Umzonungen in WMZ sind daher grundsätzlich nur möglich, wenn die gemeindespezifische Auslastung über 100 Prozent liegt (Festsetzung 1.4 A Bst. a). Derzeit kann die Gemeinde Homburg also keinen Bedarf für zusätzliche Ein- oder Umzonungen in WMZ geltend machen.

Mit der Ortsplanungsrevision werden die WMZ insgesamt um rund 3'000 m² verkleinert. Der grösste Teil ist dabei auf Umzonungen von WMZ in andere Bauzonen zurückzuführen. Es ist lediglich eine nennenswerte, grössere Einzonung von WMZ (knapp 1'500 m²) geplant. Für diese Einzonung wird ein Bedarf für den Bezug von Flächen aus dem Kontingent für WMZ-Arrondierungen (Festsetzungen 1.1 B Bst. f und 1.4 B) geltend gemacht. Da auf der geplanten Einzonungsfläche (Nr. 2) rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenfremd gewordenen Bauten stehen, kann die Einzonung genehmigt werden. Im Weiteren sind die Hinweise und Vorbehalte

aus der Vorprüfung grösstenteils in die Überarbeitung der Planungsunterlagen eingeflossen.

Noch in der Vorprüfung war geplant, im Ortsteil Homburg eine Fläche von rund 2'639 m² von der Freihaltezone in die W2b (Änderung Nr. 12) umzuzonen. Im Prüfbericht vom 7. August 2019 wies das Amt für Raumentwicklung darauf hin, dass die Begründung für die geplante Umzonung nicht ausreichend ist und daher keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden könne. Nun verzichtet die Gemeinde auf diese Umzonung. Wie eingangs erläutert, verfügt die Gemeinde Homburg bereits heute über sehr grosszügig dimensionierte WMZ. Daher ist planerisch nachvollziehbar, dass die Gemeinde Homburg zum jetzigen Zeitpunkt auf die erwähnte Umzonung resp. eine Vergrösserung der WMZ durch Ein- oder Umzonungen verzichtet.

Freihaltezonen

Mit Änderung Nr. 3 (Umzonung W2b in Fh) soll eine Überbauung der Böschung entlang der Hauptstrasse am östlichen Ortseingang von Homburg verhindert werden. Gemäss Planungsbericht sei diese Böschung aus ortsbaulicher Sicht erhaltenswert. Aus diesem Grund nimmt die Gemeinde die Umzonung in eine Freihaltezone vor. Der Wunsch der Gemeinde, die Fläche am Ortseingang freizuhalten, ist aus raumplanerischer Sicht nachvollziehbar. Sie liegt im Planungsermessen der Gemeinde und kann daher genehmigt werden.

Bauliche Zustände am Bauzonenrand

In der Vorprüfung war mit der Änderung Nr. 35 geplant, eine Fläche von 76 m² von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone einzuzonen. Die Fläche liegt auf Parzelle Nr. 23, direkt angrenzend an Parzelle Nr. 950. Auf Parzelle Nr. 950 befindet sich ein Gebäude mit mehreren Wohnungen und einer Autowerkstatt (Seerückengarage). Das Gebäude wurde ungefähr 2015 gebaut. Offensichtlich wurde im Rahmen des Bauprojekts auch die fragliche Fläche des Nichtbaugebiets in den Projektperimeter einbezogen: Jedenfalls ist diese Fläche asphaltiert und dient mutmasslich als Park- resp. Abstellplatz. Im Prüfbericht vom 7. August 2019 hat das Amt für Raumentwicklung darauf hingewiesen, dass dafür keine WMZ-Kontingentsflächen gemäss Festsetzung 1.4 B KRP beansprucht werden könne. Zusätzliches Bauland für die Legitimierung dieser asphaltierten Fläche könne nur durch Verlagerung von WMZ-Zonen realisiert werden. Das Departement für Bau und Umwelt stellt fest, dass nun auf die Einzonung verzichtet wird. Dies bedeutet, dass die erwähnte Fläche weiterhin in der Landwirtschaftszone liegt. Dies ist nicht statthaft und widerspricht dem gesetzlichen Grundsatz der strikten Trennung des Bau- und Nichtbaugebiets. Da keine Einzonung geplant ist, hat die Gemeinde nachträglich ein Baugesuch einzufordern oder dafür besorgt zu sein, dass der rechtmässige Zustand wiederhergestellt wird. Dies gilt auch für alle weiteren Parzellen, bei welchen unrechtmässig über die Bauzonengrenze hinaus Bauten oder Anlagen erstellt wurden. Auf

diese Problematik wurde bereits im Vorprüfungsbericht vom 7. August 2019 hingewiesen. Beispielhaft wurden die Parzellen Nrn. 2171, 2172 und 2181 erwähnt. Die Aufforderung, die notwendigen Schritte zur Behebung sämtlicher rechtswidriger Zustände am Bauzonenrand einzuleiten, hat die Gemeinde Homburg bisher ignoriert: Laut Planungsbericht besteht aus Sicht des Gemeinderates kein Handlungsbedarf (vgl. S. 37). Das Department für Bau und Umwelt fordert die Gemeinde daher noch einmal auf, die notwendigen Schritte zur Behebung sämtlicher rechtswidriger Zustände am Bauzonenrand rasch möglichst in die Wege zu leiten. Die Gemeinde hat das ARE-TG innert 6 Monaten über die eingeleiteten Schritte zu informieren.

Mehrwertabgabe

Gemäss S. 26 des Planungsberichts sind folgende Ein- und Umzonungen von einer Mehrwertabgabepflicht nach § 63 des PBG betroffen:

Nr.	Fläche (m ²)	Art	Zone alt	Zone neu	Betroffene Parzelle	Ort
2	1'479	Einzonung	L	D2	884, 893	Reckenwil
4	215	Einzonung	L	D2	374	Unterhörstetten
21	995	Umzonung	Oe	W2b	358	Unterhörstetten

Ob diese Zonenplanänderungen tatsächlich mehrwertabgabepflichtig sind, wurde von kantonalen Seite nicht geprüft. Die Gemeinde Homburg wird eingeladen, die Tabelle mit der Inkraftsetzung des Zonenplans zu prüfen und gegebenenfalls zu bereinigen. Gleichzeitig sind sämtliche mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen innert 14 Tagen der kantonalen Steuerverwaltung zu melden. Dazu ist das offizielle Meldeformular Mehrwertabgabe zu verwenden.

Kleinsiedlungen

Die Gemeinde Homburg verfügt in den Gebieten Gündelhart, Klingenberg, Oberhörstetten, Untersalen, Reutenen und Tägermoos über sogenannte 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 zudem diejenigen Kleinsiedlungen aufgeführt, die inskünftig entweder einer ordentlichen Bauzone nach Art. 15 RPG (z.B. Dorfzone, nicht jedoch Weilerzone), einer Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone bzw. einer Erhaltungszone (nach Art. 33 RPV) zugewiesen werden müssen. Im Zeitraum vom 19. April bis 17. Juni 2021 wurde das überarbeitete Kapitel 1.9 KRP sowie die damit einhergehende Anpassung der PBV einer breiten Öffentlichkeit zur Diskussion gestellt. Zum aktuellen Zeitpunkt ist damit die Anpassung des Kapitels 1.9 im KRP und der PBV noch nicht abgeschlossen, die zu erwartenden Änderungen sind in den Grundzügen jedoch bekannt.

Gemäss aktuellem Projektstand zur Überprüfung der Kleinsiedlungen erfüllt der Ortsteil **Oberhörstetten** mit der Zonenzuteilung zur Dorfzone D2 und zur Wohnzone W2b die Kriterien für eine ordentliche Bauzone nach Art. 15 RPG. Der Beibehaltung dieser Zonierung kann zugestimmt werden, zumal mit grosser Wahrscheinlichkeit davon auszugehen ist, dass diese Kleinsiedlung auch nach Abschluss des erwähnten Prüfauftrags in der Bauzone nach Art. 15 RPG verbleibt. Die Genehmigung steht aber unter dem Vorbehalt, dass die Zonierung in Oberhörstetten zu einem späteren Zeitpunkt als Folge des erwähnten Überprüfungsauftrags unter Umständen nochmals angepasst werden muss.

Die Weilerzone im Ortsteil **Tägermoos** erfüllt gemäss aktuellem Projektstand die Kriterien für eine ordentliche Bauzone nach Art. 15 RPG. Da die geplante Anpassung der PBV jedoch keine Weilerzonen mehr vorsieht, muss die Weilerzone in Tägermoos nach Abschluss des erwähnten Prüfauftrages einer anderen Bauzone nach Art. 15 RPG zugewiesen werden (z.B. Dorfzone). Die Genehmigung des Zonenplans steht somit unter dem Vorbehalt, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Zonenzuordnung bei diesem Ortsteil noch angepasst werden muss. Daher wird die Weilerzone im Zonenplan mit einem Hinweisvermerk versehen.

Die Weiler- resp. Dorfzonen in den Kleinsiedlungen Gündelhart, Klingenberg, Untersalen und Reutenen erfüllen die Kriterien einer ordentlichen Bauzone indes nicht. Diese Kleinsiedlungen sind alle im Anhang 1 (Klingenberg) resp. Anhang 2 (Gündelhart, Untersalen, Reutenen) der KSV aufgeführt:

- a) Die Kleinsiedlung **Klingenberg** muss inskünftig einer Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone (vgl. Art. 16 und 17 RPG) – und nicht wie im zur Genehmigung eingereichten Zonenplan der Dorfzone D2 – zugewiesen werden. Baugesuche sind entsprechend durch das Amt für Raumentwicklung zu beurteilen (§ 53 PBV). Die Genehmigung des Zonenplans steht somit unter dem Vorbehalt, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Zonenzuordnung bei dieser Kleinsiedlung

noch angepasst werden muss. Daher wird die betroffene Dorfzone D2 im Zonenplan mit einem Hinweisvermerk versehen.

- b) Die Kleinsiedlungen **Gündelhart, Untersalen und Reutenen** sind inskünftig einer Erhaltungszone – und nicht wie im zur Genehmigung eingereichten Zonenplan der Weilerzone – zuzuweisen. Bei der Erhaltungszone nach § 15 PBV handelt es sich um eine Spezialzone ausserhalb der Bauzone (vgl. Art. 18 RPG i. V. m. Art. 33 RPV). Baugesuche sind entsprechend durch das Amt für Raumentwicklung zu beurteilen (§ 53 PBV). Die Genehmigung des Zonenplans steht somit unter dem Vorbehalt, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Zonenzuordnung bei diesen Kleinsiedlungen noch angepasst werden muss. Daher werden die betroffenen Weilerzonen im Zonenplan mit einem Hinweisvermerk versehen.

Landschaftsschutzzone

Im Vorprüfungsbericht vom 7. August 2019 wurde die Gemeinde aufgefordert, die komplette Streichung der Landschaftsschutzzone aus der Nutzungsplanung nochmals zu überdenken. Auch wurde dargelegt, dass die bisherige Abgrenzung entlang von Fliessgewässern und Wäldern nicht unbedingt als zweckmässig eingestuft wird und daher einer Überarbeitung begrüsst wird. Entsprechend wurde vom ARE-TG angeregt, die Abgrenzungen der Landschaftsschutzzonen so vorzunehmen, dass zusammenhängende Landschaftskammern erfasst werden, die auf kommunaler Stufe wertvoll sind (z.B. für die Naherholung). Leider ist die Gemeinde diesem Vorschlag nicht gefolgt und scheidet im Zonenplan nun keine Landschaftsschutzzonen mehr aus. Als Konsequenz davon wird auch der dazugehörige Art. 17 im Baureglement gestrichen. Aus kantonaler Sicht wird dieser Entscheid der Gemeinde bedauert.

Aushubdeponiezone Bulgen

Wir weisen darauf hin, dass die Deponie Bulgen seit 2020 fertig verfüllt und rekultiviert ist. Die Deponie ist für die Nachsorgephase vorgesehen. Danach ist das Gebiet wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Verkehrsflächen

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

11/12

Zonenzuweisung kantonalen Zonenkatalog

Die eingereichte Tabelle mit der Zuweisung der kommunalen Zonen zum kantonalen Zonenkatalog ist nachvollziehbar. Die Gemeinde wird gebeten, bei der Lieferung der aktualisierten Geodaten an den OEREB-Kataster die Zuteilung zu den kantonalen Zonen gemäss dieser Tabelle vorzunehmen.

Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Die Ortplanungsrevision der Gemeinde Homburg beinhaltet verschiedene Ein-, Aus- und Umzonungen. Diese haben jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die aktuelle Generelle Entwässerungsplanung. Trotzdem ist der GEP mit der nächsten Überarbeitung an die geänderten Verhältnisse anzupassen.

3. Baureglement

Das rechtskräftige Baureglement (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 21 vom 3. April 2019) wird nur geringfügig angepasst. Die grösste Änderung betrifft die Aufnahme einer neuen «Wohn- und Arbeitszone Bulgen WAB» (Art. 7a). In Bulgen ist bisher eine Wohn- und Arbeitszone WA2 ausgeschieden, die grössere Baulandreserven umfasst. Diese Baulandreserven sollen primär dem Kleingewerbe vorbehalten bleiben. Eine Beibehaltung der bisherigen Zonierung würde jedoch das Risiko bergen, dass die Flächen für Pferdesport oder reines Wohnen ohne Gewerbe genutzt werden. Dies entspricht nicht dem Willen des Gemeinderates. Daher wird die WA2 in die neu geschaffene WAB umgezont. Die Bestimmungen der WAB entsprechen dabei der WA2, wobei zusätzlich folgende Einschränkungen gelten: Mindestens 2/3 der Geschossflächen sind dem Gewerbe vorbehalten; Bauten und Anlagen zur Haltung und Nutzung von Pferden sind unzulässig. Dass eine WAB-Zone ausgeschieden wird, liegt im Planungsermessen der Gemeinde Homburg. Sie ist mit dem übergeordneten Recht und den übergeordneten Plänen vereinbar. Somit kann sie genehmigt werden.

4. Schutzplan

Die Hinweise aus der Vorprüfung zum gesamthaft revidierten Schutzplan wurden berücksichtigt. Im Wesentlichen wird der Schutzplan somit den Anforderungen von § 10 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (TG NHG; RB 450.1) gerecht, wonach die Gemeinden den Schutz und die Pflege erhaltenswerter Objekte zu sichern haben. Hinsichtlich der archäologischen Fundstellen genügt der Schutz aber noch nicht vollends. Zwar hat die Gemeinde Homburg im Zonenplan verschiedene Fundstellen mit einer Zone für archäologische Funde überlagert. Mit dieser Überlagerung wird jedoch nur das Vorgehen bei Bauvorhaben in den betroffenen Gebieten geregelt. Der Schutz und Erhalt einzelner Kulturdenkmäler (Fundstellen) in diesen Zonen ist damit jedoch noch nicht gewährleistet. Dazu braucht es einen Eintrag im Schutzplan. Das Amt für Archäologie hat darauf hingewiesen, dass sich in zwei der sieben Zonen

12/12

für archäologische Fundstellen Kulturdenkmäler befinden, die an Ort erhalten und geschützt werden müssen:

- a) Römische Tempel bei Haidenhaus (Koordinaten: 2'717'440 / 1'278'430)
- b) Prähistorischer Wall in der «Rutschi» (Koordinaten: 2'712'160 / 1'277'240)

Diese beiden Kulturdenkmäler müssen als Kulturobjekte in den Schutzplan aufgenommen werden. Nur so können sie ausreichend geschützt und allfällige Beiträge an den Schutz und die Pflege gemäss TG NHG ausgerichtet werden. Die Aufnahme dieser beiden Kulturobjekte bedingt auch eine Anpassung der Schutz- und Pflegevorschriften sowie des kommunalen Richtplanes. Die Anpassungen sind in Absprache mit dem Amt für Archäologie vorzunehmen. Bei der Prüfung der Schutzplankarte 1:5'000 wurde ausserdem festgestellt, dass in der Legende die Signatur zu den Gebieten mit archäologischen Fundstellen nicht mit der Darstellung in der Karte übereinstimmt. In der Karte ist dieselbe Signatur wie in der Legende zu verwenden. Die Gemeinde wird aufgefordert, den Schutzplan innert 6 Monaten entsprechend zu ergänzen.

Schlussbemerkung

Die generelle Prüfung ergibt, dass die revidierte Ortsplanung Homburg abgesehen von einzelnen Ausnahmen, Vorbehalten und Hinweisen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG erfüllt und genehmigt werden kann.



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Publikation im Amtsblatt 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: 31. MRZ. 2022