

Frauenfeld, 19. November 2020

Entscheid Nr. 53

BOA/PG Nr. 2020.02-005

Politische Gemeinde Berg

Revision Ortsplanung

- **Richtplan**
- **Zonenplan/Baureglement**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat am 2. April resp. 17. September 2019 beschlossene Richtplan wird mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Anpassung genehmigt:
 - 1.1 Neues Richtplangebiet auf Parzelle Nr. 3078
2. Der von der Gemeindeversammlung am 10. Januar 2020 beschlossene Zonenplan wird mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Zonenplananpassungen und mit Hinweisvermerken genehmigt:
 - 2.1 Auszonung auf Parzelle Nr. 3078;
 - 2.2 Einzonung auf Parzelle Nr. 93;
 - 2.3 Einzonung auf Parzelle Nr. 94;
 - 2.4 Einzonung auf Parzelle Nr. 661;
 - 2.5 Einzonung auf Parzelle Nr. 684.
 - 2.6 Die Einzonung (1,1 ha) auf Parzelle Nr. 3119 steht unter dem Vorbehalt, dass die Gemeinde vor Inkraftsetzung des Zonenplans die Verfügbarkeit der Fläche vertraglich sicherstellt. Im Zonenplan wird auf dieser Parzelle ein Hinweisvermerk platziert.
 - 2.7 Die Genehmigung des Zonenplans steht unter dem Vorbehalt, dass die noch anstehende, vom Bundesrat angeordnete Ergänzung des Kapitels 1.9 im kantonalen Richtplan und die damit zusammenhängende Überprüfung der Kleinsiedlungen nicht zu einem Revisionsbedarf führt. Im Zonenplan werden die Weilerzonen sowie die Dorfzone von Unterhard mit einem Hinweisvermerk versehen.
3. Die nicht genehmigten Aus- und Einzonungen (2.1 bis 2.5) müssen einer sachgerechten Nicht-Bauzone zugewiesen werden.
4. Das von der Gemeindeversammlung am 10. Januar 2020 beschlossene Baureglement wird mit Hinweisvermerk zu Art. 8 genehmigt.

5. Mitteilung an:

- Gemeinderat Berg, Hauptstrasse 43, 8572 Berg, unter Beilage von drei Dossiers der Gesamtrevision der Kommunalplanung, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
- NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
- Grundbuchamt und Notariat Weinfelden, Amriswilerstrasse 57a, Postfach, 8570 Weinfelden
- Steuerverwaltung
- Amt für Archäologie
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umwelt
- Forstamt
- Hochbauamt
- Landwirtschaftsamt
- Tiefbauamt
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Fachstelle Energie
- Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Fachstelle öffentlicher Verkehr
- Jagd- und Fischereiverwaltung
- Amt für Raumentwicklung (3), unter Beilage von zwei Dossiers der Gesamtrevision der Kommunalplanung, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 5. Februar 2020 hat der Gemeinderat Berg die Gesamtrevision der Kommunalplanung – bestehend aus kommunalem Richtplan, Zonenplan, Baureglement und Schutzplan mit Reglement – zur Genehmigung eingereicht. Aufgrund offener Fragen wurden am 11. März und am 8. Juni 2020 Besprechungen mit Vertretern der Gemeinde, des Planungsbüros und des Amts für Raumentwicklung durchgeführt. Im Nachgang reichte die Gemeinde überarbeitete und ergänzte Unterlagen nach.

Die öffentliche Bekanntmachung des Richtplans erfolgte im Mai 2019. Gleichzeitig wurden der Zonenplan, das Baureglement und der Schutzplan öffentlich aufgelegt. Während der Publikation sind gemäss Planungsbericht Einsprachen und Einwendungen eingegangen, so dass die Planungsinstrumente nochmals angepasst und im Oktober 2019 erneut publiziert wurden.

Beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) sind gegen den Schutzplan zwei Rekurse hängig. Diese werden in einem separaten Verfahren behandelt. Da die Gemeinde eine möglichst rasche Genehmigung der übrigen Planungsinstrumente beantragte, wird der Schutzplan vorerst von der Genehmigung ausgenommen und ist somit nicht Bestandteil des vorliegenden Entscheids.

Das DBU prüft gemäss § 5 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, ob die Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung entsprechen. Dabei ist das Planungsermessen der Gemeinde gemäss Art. 2 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) zu berücksichtigen. Die Ortsplanungsrevision wurde mit Bericht vom 12. Oktober 2018 und einem Nachtrag vom 4. April 2019 vorgeprüft. Wie dem Planungsbericht (Kapitel 12.2) zu entnehmen ist, hat sich die Gemeinde mit den Hinweisen und Anmerkungen aus der Vorprüfung auseinandergesetzt. Die eingereichten Unterlagen zeugen zudem von einer umfassenden und vertieften Auseinandersetzung der Planungsbehörde mit den Gegebenheiten und Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde. Für das umfassende Planungswerk gebührt der Gemeinde Achtung und Dank.

Ausgangslage

Die rechtskräftigen kommunalen Planungsinstrumente stammen aus dem Jahr 2000 (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 88 vom 12.2.2002). Der Zusammenschluss verschiedener Ortsteile zur heutigen Politischen Gemeinde Berg machten die Erarbeitung einer neuen kommunalen Planung nötig. Im Jahr 2009 erfolgte eine Teilrevision des Baureglements, des Zonen- und des kommunalen Richtplans (DBU-Entscheid Nr. 84 vom 27.11.2009). Seither erfolgten einige einzelne Anpassungen des Zonenplans. Mit der erneuten Gesamtauflage des Baureglements und des Zonenplans sowie dem Ersatz des kommunalen Richtplans erfolgt vorliegend eine Gesamtrevision der kommunalen Planung. Der Kanton begrüsst diesen Schritt und die damit verbundene Anpassung an die aktuelle Gesetzgebung und Vermessung sowie die heutigen Bedürfnisse.

Bis anhin wurden die geschützten Natur- und Kulturobjekte im Zonenplan aufgeführt. Die Schutzobjekte werden neu in einem separaten Plan geführt.

Richtplan

Der kommunale Richtplan ist aufgeteilt in zwei Teilrichtpläne mit den Bereichen Siedlung/Natur und Landschaft sowie dem Teilbereich Verkehr. Das Planungsinstrument besteht aus den beiden Richtplankarten 1:5'000 und dem jeweiligen Richtplantext, welcher mit Koordinationsblättern die einzelnen behördenverbindlichen Massnahmen darlegt. Zu den einzelnen Themenbereichen ist Folgendes anzumerken.

Teilbereich Siedlung

Eine wichtige Aufgabe der Raumplanung ist die sachgerechte Dimensionierung des

Siedlungsgebiets und eine zweckmässige räumliche Zuordnung. Diese Aufgabe gründet auf dem zentralen raumplanerischen Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens und einer zweckmässigen Besiedlung (Art. 1 RPG).

- Grösse des Siedlungsgebiets für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen)
Die sachgerechte Grösse des Siedlungsgebiets für die WMZ-Zonen einer Gemeinde ergibt sich in Abhängigkeit folgender Faktoren:
 - funktionaler Handlungsraum (Raumtyp) gemäss kantonalem Richtplan (KRP),
 - bestehende Nutzerdichte (Beschäftigte und Wohnbevölkerung) und
 - prognostizierte Entwicklung der Anzahl Raumnutzer innerhalb des Richtplanhorizonts (25 Jahre).

Die Ortschaft Berg ist gemäss KRP dem Raumtypen "Kompakter Siedlungsraum – Übrige Gemeinden" zugeordnet, die übrigen Ortsteile der "Kulturlandschaft". Je nach Raumtyp ist eine unterschiedliche Raumnutzerdichte anzustreben. Die rechtskräftig ausgeschiedenen Richtplangebiete für WMZ-Zonen sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Bauzonengrösse, der erwarteten künftigen Anzahl Raumnutzer, der vorgesehenen Nutzerdichte und dem massgebenden Zeitraum von 25 Jahren sachgerecht dimensioniert (vgl. Anhang A 1 KRP). Es besteht kein Anpassungsbedarf des vorhandenen rund 1,1 ha grossen Richtplangebiets für WMZ-Zonen. Die Gemeinde verkleinert mit der räumlichen Anpassung ihres Richtplangebiets die Fläche insgesamt minimal um 94 m². Die Vorgaben des KRP zur Dimensionierung sind erfüllt.

- Lage des Richtplangebiets (für künftige WMZ-Zonen)
Die Gemeinde hat die Lage des rechtskräftig ausgeschiedenen Richtplangebiets analysiert und ist dabei zum Schluss gekommen, dass die ausgeschiedenen Richtplangebiete nicht mehr der heutigen planerischen Absicht und Vorstellung entsprechen. Nach Festsetzung 1.1 C KRP ist dies möglich, sofern die darin festgelegten Bedingungen a) bis d) eingehalten sind.
Die Gemeinde hat die WMZ-Richtplangebiete "Grampe" und "Chnurswis" aufgehoben und teils zur "Schlosswiese", teils in den Ortsteil Mauren verlagert. Gegen die Ausscheidung von Richtplangebiet im Gebiet "Schlosswiese" ist nichts einzuwenden. Indes kann die Verlagerung nach Mauren nicht genehmigt werden, da die geplante Auszonung des betroffenen Gebiets nicht genehmigt wird. Detaillierte Erläuterungen hierzu sind im Abschnitt zur Zonenplanung aufgeführt. Richtplangebiet kann nur dort ausgeschieden werden, wo nicht bereits eine Bauzone besteht.

- Innenentwicklung
Die Gemeinde Berg verfügte im Jahr 2018 in ihren WMZ-Bauzonen über eine Raumnutzerdichte von 46 Raumnutzern pro Hektare (RN/ha) im "kompakten Siedlungsraum" und von 28 RN/ha in der "Kulturlandschaft". Damit liegt die Dichte etwas unter der im KRP geforderten Minstdichte von 47 respektive 32 RN/ha.
Im Rahmen der Ortsplanung hat die Gemeinde aufzuzeigen, wie die Dichte gemäss

Festsetzung 1.2 A KRP erreicht werden kann. Die Gemeinde hat die Thematik in ihrer Ortsplanung aufgegriffen: Im Richtplan sind die geeigneten Verdichtungs- und Entwicklungsgebiete innerhalb des Siedlungsgebiets ausgewiesen. Im Zonenplan schlägt sich dies mit Aufzonungen in diesen Bereichen nieder. Und im Baureglement wurden Anpassungen vorgenommen, welche eine effiziente Nutzung der Siedlungsfläche beabsichtigen. Damit werden zwar die rechtlichen Grundlagen für eine intensivere Nutzung geschaffen. Diese im überwiegend bebauten Gebiet auch tatsächlich und qualitativ zu erreichen, ist indes ungleich anspruchsvoller. In den Massnahmenblättern des Richtplans fehlen Massnahmen, wie die angestrebte bauliche Entwicklung angestossen und nachhaltig umgesetzt werden kann.

Der Gemeindebehörde wird empfohlen, sich im Weiteren vertieft mit den Potenzialen und Möglichkeiten der Innenentwicklung und derer aktiven Umsetzung auseinanderzusetzen. Mit entsprechenden Strategieplanungen kann der Prozess der Innenentwicklung unter Einbezug der gesamten Situation schrittweise konkretisiert werden. Dabei sind auch Anstrengungen zur Sicherstellung einer angemessenen Wohn- und Lebensqualität erforderlich. Ortsbauliche Analysen und Freiraumkonzepte sind dabei mögliche Instrumente, um identitätsstiftende Elemente herauszuschälen und das qualitätssichernde Pendant zur baulichen Verdichtung sicherzustellen. Dies gilt umso mehr, als dass Berg mehrere Ortsteile mit wertvollem Ortsbild aufweist. Letztlich geht es beim Bauen im Bestand darum, durch Neubauten und Ergänzungen Quartiere und Dörfer zu bereichern und zu verbessern. Dies verlangt präzise und breit abgestimmte Werkzeuge und den Einbezug von entsprechenden Fachleuten und der Bevölkerung.

- Richtplangebiet für öffentliche Zonen

Das im kommunalen Richtplan vorgesehene Gebiet für eine künftige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet des Sportplatzes wird nicht in den KRP übernommen und ist somit nicht Bestandteil des Siedlungsgebiets gemäss KRP. Für solche Flächen sieht der KRP ein gesamtkantonales Kontingent vor (vgl. Festsetzung 1.1 B KRP). D. h. bei einer Einzonung wird dieses Kontingent belastet. Hierzu müssen jedoch die Vorgaben aus Festsetzung 1.1 B und Planungsgrundsatz 1.6 L KRP eingehalten sein. Da die betroffene Fläche im Sachplan des Bundes als Fruchtfolgefläche (FFF) ausgewiesen ist, müssten zudem bei einer Einzonung auch die Vorgaben von Art. 30 Abs. 1bis RPV (Beanspruchungskriterien, Interessenabwägung) erfüllt sein. Die entsprechenden Nachweise sind bei einer allfälligen Einzonung zu erbringen.

Teilbereich Natur und Landschaft

Zu diesem Richtplaninhalt sind keine Bemerkungen anzubringen.

Teilbereich Verkehr

Zu diesem Richtplaninhalt sind keine Bemerkungen anzubringen.

Zonenplan

Es wird begrüsst, dass die Gemeinde den revidierten Zonenplan gesamthaft überprüft und öffentlich aufgelegt hat. Der Zonenplan wird zum einen gemäss den Zonenbezeichnungen nach neuem Planungs- und Baugesetz angepasst. Aufgrund der Anpassung der Massvorschriften im Baureglement ergeben sich zudem veränderte bauliche Möglichkeiten in den einzelnen Zonen. Im Weiteren wurde der Zonenplan aufgrund aktueller Bedürfnisse und neuer Grundlagen der amtlichen Vermessung überarbeitet. Auch die Gefahrenzonen wurden grundeigentümergebunden ausgeschieden.

Durch die vorgenommenen Anpassungen wird das Baugebiet der Gemeinde Berg insgesamt geringfügig um knapp 1000 m² vergrössert. Dabei bleiben die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) praktisch konstant (-127 m²). Hingegen werden die Arbeitszonen deutlich reduziert (-1,5 ha). Dies zugunsten der Öffentlichen Zonen (+0,6 ha), der Spezialbauzonen (+0,6 ha) und der Strassenflächen innerhalb der Bauzonen (+0,4 ha). Zum Zonenplan ist Folgendes festzuhalten.

Wohn-, Misch-, und Zentrumszonen (WMZ-Zonen)

- Dimensionierung
Bauzonen gelten dann als sachgerecht dimensioniert, wenn sie den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre abzudecken vermögen. Dies bedeutet, dass ein Bedarf für zusätzliche WMZ-Zonen durch Ein- oder Umzonung lediglich dann geltend gemacht werden kann, wenn die gemeindespezifische Auslastung am Ende der Planungsperiode grösser ist als 100 Prozent (Festsetzung 1.4 A Bst. a KRP). Die Auslastung vergleicht dabei die erwartete Anzahl Raumnutzer einer Gemeinde mit der vorhandenen Kapazität in den bestehenden WMZ-Zonen im Zeithorizont von 15 Jahren. Gemäss Erhebung im Jahr 2018 liegt die Auslastung der WMZ-Bauzonen der Gemeinde Berg bei 94 Prozent. Darin berücksichtigt ist auch das angenommene Wachstum der Anzahl Raumnutzer über den Planungshorizont von 15 Jahren. Die Gemeinde kann daher grundsätzlich keinen Bedarf für Ein- oder Umzonungen von zusätzlichen WMZ-Zonen geltend machen. Ausnahmen sind lediglich möglich bei Einzonungen gemäss Festsetzung 1.1 B und 1.4 B KRP (Arrondierung; Bezug aus Kontingent) und bei Umzonungen von strategisch zweckmässig gelegenen, weitgehend überbauten Bauzonen, die nicht zu den WMZ-Zonen zählen (Festsetzung 1.4 A KRP).

Im Weiteren können Bauzonen flächengleich verlagert werden, wenn dabei eine aus raumplanerischer Sicht sinnvolle Lösung entsteht.

Die Grösse der WMZ-Zonen kann insgesamt als sachgerecht bezeichnet werden.

- Lage

Mauren Parzelle Nr. 3078 und Kehlhof Parzelle Nr. 93

Wie bereits im Abschnitt zur Richtplanung erwähnt, sieht die Gemeinde vor, grosse Teile der Parzelle Nr. 3078 im Ortsteil Mauren im Umfang von 7406 m² auszuazonen

und die von der Auszonung betroffene Fläche stattdessen dem Richtplangebiet zuzuweisen. Trotz Kritik im Vorprüfungsbericht hat die Gemeindebehörde an dieser Auszonung festgehalten. Hauptsächliches und nachvollziehbares Anliegen dabei ist, der fehlenden Bauabsicht des Grundeigentümers zu begegnen. Die Fläche soll nach dem Willen des Grundeigentümers auch in Zukunft landwirtschaftlich (ökologische Ausgleichsfläche) genutzt werden. Die so ausgezonte Fläche soll nach Berg (Kehlhof) auf die Parzelle Nr. 93 verlagert werden, wo die Erhältlichkeit und somit die Bebaubarkeit gegeben ist (vgl. Planungsbericht S. 24). Die genannte Aus- und Einzonung sind eng mit einander verknüpft. Da die Gemeinde, wie erwähnt, keinen Bedarf an zusätzlichen WMZ-Zonen geltend machen kann, kann die Einzonung in Kehlhof nur durch die gleichzeitige Auszonung in Mauren (flächengleiche Verlagerung) erfolgen.

Auch unter Berücksichtigung des Planungsermessens der Gemeinde kann diese Verlagerung der Bauzone (Auszonung von 7406 m² auf Parz. Nr. 3078 und Einzonung von 7836 m² auf Parz. Nr. 93) nicht genehmigt werden. Die Auszonungsfläche ist komplett von Baugebiet umschlossen. Durch die Auszonung würde faktisch eine "Nicht-Bauinsel" entstehen, währenddessen andernorts das Siedlungsgebiet am Rand erweitert wird. Dies widerspricht dem raumplanerischen Konzentrationsprinzip (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG). Zudem setzt der KRP für Verlagerung von Siedlungsgebiet voraus, dass

- a) die Standortqualitäten des Siedlungsgebiets verbessert oder zumindest erhalten werden,
- b) raumplanerisch abgestimmte, bessere Lösungen erreicht werden,
- c) Gebiete mit Vorrang Landschaft geschont werden und
- d) in der Regel keine grössere Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF) erfolgt (Festsetzung 1.1 C KRP).

Durch die erwähnte Bauzonnlücke wird keine raumplanerisch zweckmässige Lösung erreicht, auch wenn die Lücke zeitgleich mit Richtplangebiet "geschlossen" werden soll. Die Bestrebungen der Gemeinde, das bestehende Baugebiet der Bebaubarkeit zuzuführen, sind löblich und erstrebenswert. Dennoch kann fehlende Erhältlichkeit nicht als zwingender Grund für eine Auszonung mitten im Baugebiet herangezogen werden. Auch ist das für die Verlagerung der Bauzone vorgesehene Gebiet in Kehlhof vollständig als FFF ausgeschieden. Im Gegensatz zur Fläche in Mauren, die eher als landwirtschaftliche Restfläche im Baugebiet bezeichnet werden muss, handelt es sich in Kehlhof um intensiv genutztes Landwirtschaftsland, das in östlicher Richtung seine Fortsetzung findet. Der Landwirtschaft sollen genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG). Und die Landwirtschaftszonen sind dort auszuscheiden, wo sich grössere zusammenhängende Flächen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eignen (Art. 16 Abs. 1 und 2).

Mit Blick auf das gesamte Baugebiet der Gemeinde im Generellen und die vorgesehene Umzonung des Ziegeleiareals im Speziellen, sind die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde auch mit einer derzeit nicht verfügbaren Fläche in Mauren intakt.

Mit Schreiben vom 23. Juni 2020 liess sich die Gemeinde dahingehend verlauten, dass im Falle einer Nicht-Genehmigung der Auszonung in Mauren, auf die beantragte Einzonung auf Parzelle Nr. 93 in Kehlhof verzichtet werde.

Chnurswis Parzelle Nr. 94

Sowohl in der Vorprüfung vom 12. Oktober 2018 wie auch im zweiten Bericht vom 4. April 2019 wurde festgehalten, dass die Ausscheidung einer zweigeschossigen Wohnzone an vorliegender Lage nicht genehmigungsfähig ist. Die vorgesehene Einzonung für eine W2a (geringere Dichte) beansprucht Fruchtfolgeflächen nach Sachplan des Bundes (FFF). Mit FFF werden die agronomisch wertvollen Böden bezeichnet, die unter anderem der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Landwirtschaftsgütern dienen. Der Gesetzgeber hat den Schutz der FFF mit der Gesetzesrevision im Jahr 2014 explizit verstärkt (vgl. Art 3 Abs. 2 lit. a RPG und Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV). Die bundesgerichtliche Rechtsprechung knüpft die Inanspruchnahme von FFF für Vorhaben jeglicher Art an strenge Voraussetzungen. Wir begrüssen zwar die festgelegte Gestaltungsplanpflicht, die grundsätzlich eine koordinierte und effiziente Bebauung des Gebietes ermöglicht. Für die Sicherstellung der gesetzlich geforderten optimalen Nutzung reicht dies jedoch nicht aus, zumal die Einzonungsfläche von der Abgrenzung her faktisch nichts Anderes als Einfamilienhäuser zulässt. Auch die in den Unterlagen aufgeführten Begründungen wie die Erhältlichkeit und die politische Akzeptanz ändern nichts an diesem Sachverhalt. Grundsätzlich erachten wir die Erweiterung von Baugebiet nördlich des Bahnhofs Kehlhof unter den gegebenen Voraussetzungen durchaus als raumplanerisch sinnvoll und vertretbar. Weil das Gebiet jedoch vollständig als FFF ausgewiesen ist, müsste die Einzonung so angeordnet werden, dass die Dorfzone erweitert werden kann. Dies wäre sodann auch mit den Vorgaben aus dem kommunalen Richtplan vereinbar, der in diesem Bereich ein Verdichtungs- und Entwicklungsgebiet vorsieht.

Schlosswise Parzelle Nr. 684 und Lantershofe Parzelle Nr. 661

In Anbetracht des zentralen Postulats der Trennung des Bau- und des Nichtbaugebiets, der Forderung einer geordneten Besiedlung (Art. 1 RPG) und der geltenden Rechtsprechung sind im Nichtbaugebiet eingestreute Minibauzonen rechtswidrig. Diese können auch unter angemessener Würdigung des Ermessensspielraums der Gemeinde nicht genehmigt werden. Die beiden Parzellen sind daher einer geeigneten Nichtbauzone zuzuordnen. Diese Aufforderung wurde bereits im DBU-Entscheid Nr. 113 vom 2. Dezember 2002 festgehalten. Diesem Auftrag ist die Gemeinde offensichtlich bisher nicht nachgekommen. Dies ist nun nachzuholen. Im Übrigen sei darauf verwiesen, dass, gestützt auf § 53 Abs. 3 der Verordnung zum Planungs- und

Baugesetz (PBV; RB 700.1), das Amt für Raumentwicklung für die Beurteilung von allfälligen Bauvorhaben auf diesen Liegenschaften ausserhalb der Bauzonen zuständig ist.

Die Gemeinde wird beauftragt, die Flächen der nicht genehmigten Aus- und Einzonen in einem entsprechenden Verfahren einer sachgerechten Zone zuzweisen.

Weitere WMZ-Zonenanpassungen

Bereits im Vorprüfungsbericht wurde auf die Thematik der Kleinsiedlungen und den notwendigen Abgleich mit dem Bundesrecht aufmerksam gemacht. Als Kleinsiedlungen gelten in der Gemeinde Berg die Ortsteile Ast, Lanzendorn, Beckelswilen, Graltshausen und Unterhard.

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 Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone bzw. einer Erhaltungszone (nach Art. 33 RPV) zugewiesen werden müssen. In der Gemeinde Berg wurden die obgenannten Kleinsiedlungen Ast, Lanzendorn und Beckelswilen als Weilerzonen und Graltshausen als auch Unterhard als Dorfzone D2 unverändert in den revidierten Zonenplan übernommen. Graltshausen verfügt über gut 30 Gebäude, wovon 23 Wohnbauten sind. Der Zuweisung dieser Kleinsiedlung zur Dorfzone D2 kann zugestimmt werden, zumal mit grosser Wahrscheinlichkeit davon auszugehen ist, dass diese Kleinsiedlung auch nach Abschluss des erwähnten Projektauftrags einer Bauzone nach Art. 15 RPG zuzuweisen ist. Die Genehmigung steht aber unter dem Vorbehalt, dass die Dorfzone D2 von Graltshausen zu einem späteren Zeitpunkt als Folge des erwähnten Überprüfungsauftrags unter Umständen nochmals angepasst werden muss.

Die übrigen der genannten Kleinsiedlungen sind voraussichtlich einer Erhaltungszone nach Art. 18 RPG zuzuweisen. Nebst den beiden Kleinsiedlungen in den Weilerzonen wird auch die Kleinsiedlung Unterhard voraussichtlich nicht wie im vorliegenden Zonenplan vorgesehen einer Dorfzone, sondern wie erwähnt, einer Erhaltungszone zugewiesen werden müssen. Gemäss Übergangsverordnung gehören die Weilerzonen nicht mehr zur Bauzone, sondern bilden 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). Dies gilt gemäss Übergangsverordnung auch für die Kleinsiedlung Unterhard.

Die Genehmigung des Zonenplans steht somit unter dem Vorbehalt, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Zonenzuordnung in den erwähnten Kleinsiedlungen noch angepasst werden muss. Sämtliche Weilerzonen und die Dorfzone von Unterhard werden daher mit einem Hinweisvermerk versehen.

Arbeitszonen

Auf dem Areal der Ziegelei wird grossflächig Arbeitszone in eine Mischzone WA3 respektive in reine Wohnzone W3 überführt. In den Unterlagen wird auf das Anliegen der Ziegeleibetreiber verwiesen. Zudem erachte der Gemeinderat die bestehenden Gewerbeflächen im Ziegeleiquartier als überdimensioniert. Würden diese nicht umgezont, würden die Flächen angeblich brachliegen. Die Umzonung wird aufgrund der Lageeigenschaften akzeptiert. Jedoch geht der Kanton davon aus, dass die Gemeinde in den nächsten Jahren keine Ansprüche zur Neuausscheidung von Arbeitszonen geltend machen wird.

Eine weitere wesentliche Anpassung im Zonenplan ist die Verlagerung der Arbeitszone von Hohenalber (Parz. Nr. 841) nach Mauren (Parz. Nr. 3119). Das Raumplanungsgesetz verlangt unter Art. 15 Abs. 4 lit. d bei der Zuweisung von Land zu Bauzone, dass die Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist. Dies wird bei Einzonungen in der Regel mit Kaufrechtsverträgen umgesetzt. Vor Inkraftsetzung des Zonenplans ist daher ein entsprechendes Vertragswerk für die Parzelle Nr. 3119 nachzureichen.

Nachstehend folgt eine Übersicht über die mehrwertabgabepflichtigen Um- und Einzonungen. Unabhängig von dieser Übersicht hat die Gemeindebehörde gemäss § 47 PBV der Steuerverwaltung den Zeitpunkt der Rechtskraft dieser Zuweisungen spätestens 14 Tage nach Inkraftsetzung mittels entsprechendem Meldeformular (siehe Formular-Download Spezialsteuern) zukommen zu lassen.

Übersicht der mehrwertabgabepflichtigen Um- und Einzonungen gemäss § 63 PBG			
Parzelle Nr.	Zone alt	Zone neu	Fläche (m ²)
4268	Landwirtschaftszone	Dorfzone D	631
6287	Landwirtschaftszone	Heimzone H	730
3090	Landwirtschaftszone	Wohn- und Arbeitszone WA2	118
1312	Landwirtschaftszone	Wohn- und Arbeitszone WA3	479
991	Landwirtschaftszone	Dorfzone D	407
992	Landwirtschaftszone	Dorfzone D	1'097
201	Landwirtschaftszone	Dorfzone D	175 (Auszonung auf gleicher Parz. 5m ²)
2055	Landwirtschaftszone	Dorfzone D	163
2187	Landwirtschaftszone	Wohn- und Arbeitszone WA2	136
609	Landwirtschaftszone	Dorfzone D	185
3119	Landwirtschaftszone	Arbeitszone Industrie (AI)	10'563

Weiteres

An diversen Standorten wurden kleinflächige Ein- und Auszonungen vorgenommen. Diese sind von untergeordneter Bedeutung und werden nicht näher erläutert. Es fällt jedoch auf, dass eine systematische Überprüfung der tatsächlichen Situationen an den Bauzonenrändern nicht stattgefunden hat. An etlichen Stellen ragen Nutzungen der Bauzone ins Nichtbauggebiet hinaus. Damit wird der raumplanerische Grundsatz der Trennung des Baugebiets vom Nichtbauggebiet unterwandert. Mit Schreiben vom 9. April 2020 hat die Gemeinde zugesichert, diesem Sachverhalt nachzugehen.

Am östlichen Rand der Parzelle Nr. 2070 ist im Zonenplan eine rote Linie zur Abgrenzung Wald/Bauzone als Informationsinhalt eingetragen. Jedoch grenzt hier keine Bauzone an den Wald. Dies kann redaktionell bereinigt werden.

Baureglement

Die Gemeinde trägt mit der Revision des Baureglements den neuen Bestimmungen sowie geänderten Bedürfnissen Rechnung. Insbesondere wurden die neuen Baubegriffe gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; RB 700.2) eingeführt und der Zonenkatalog sowie die Zonenbestimmungen gemäss PBV übernommen. Als Grundlage für das vorliegende Baureglement dient das regionale Musterbaureglement Ober- und Mittelthurgau. Zum vorliegenden Baureglement gibt es folgende Vorbehalte und Hinweise.

Art. 8 – Weilerzone

Dieser Artikel umfasst die Bestimmungen zur Weilerzone. Hierbei ist indes die neue Rechtslage seit dem 15. Mai 2020 betreffend die Kleinsiedlungen zu beachten. Es gelten die Bestimmungen der Kleinsiedlungsverordnung (KSV). Die vorliegenden Bestimmungen stehen zumindest teilweise im Widerspruch dazu. Das Baureglement kann die Verordnung des Kantons nicht übersteuern. Art. 8 des Baureglements wird zusammen mit den Weilerzonen nach Ergänzung des Kapitels 1.9 im kantonalen Richtplan überarbeitet werden müssen und wird analog den Weilerzonen mit einem Hinweisvermerk versehen.

Art. 41 – Fassadengestaltung

Bereits in der Vorprüfung wurden die Beschattungssysteme in der Dorfzone thematisiert. Die Gemeindebehörde ist auf die Thematik nicht eingetreten. Art. 39 reicht jedenfalls nicht aus, um eine qualitätsvolle Ausgestaltung der Beschattungssysteme zu gewährleisten, da diese nirgends aufgeführt sind. Gestalterisch schlecht eingepasste Beschattungssysteme können ein Ortsbild stark negativ beeinflussen. Gerade für Ortsbilder von nationaler oder regionaler Bedeutung gilt es, dies zu vermeiden. Es wird gebeten, diesem Sachverhalt im Baubewilligungsverfahren entsprechende Beachtung zu

12/13

schenken. Darüber hinaus wird empfohlen, die Formulierung zur Fassadengestaltung aus dem Muster-Baureglement (Seite 11) in den Art. 41 des Baureglements zu übernehmen.

Schutzplan

Wie bereits erwähnt, ist der Schutzplan nicht Bestandteil des vorliegenden Entscheids. Zum Schutzplan sind Rechtsmittelverfahren hängig. Damit die Genehmigung der übrigen kommunalen Planungsinstrumente nicht unnötig verzögert wird, wird der Schutzplan in einem separaten Verfahren behandelt. Dies erscheint vertretbar, zumal der Schutzplan keine erkennbaren Auswirkungen auf die übrigen Planungsinstrumente hat. Im Hinblick auf eine allfällige erneute Auseinandersetzung mit dem Schutzplan sei auf folgende Anmerkungen verwiesen.

Im Bereich der Tongrube Bergerwilen ist noch eine Schutzpendenz offen (vgl. Anhang A5 KRP). In der genannten Grube ist unter anderem ein Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung enthalten. Zur Klärung der Ausgangslage, der Zielsetzung und des Schutzauftrags wird empfohlen, mit der Abt. Natur und Landschaft (Eveline Gisel) Kontakt aufzunehmen.

Auf die Kulturobjekte wird vorliegend nicht eingegangen.

Abschliessend lässt sich festhalten, dass der kommunale Richtplan, der Zonenplan und das Baureglement die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG überwiegend erfüllen. Die Planungsinstrumente können mit Ausnahme der im Entscheid aufgeführten Punkte genehmigt werden.



13/13

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen ab Publikation im Amtsblatt 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: **23. NOV. 2020**