

Frauenfeld, 25. Oktober 2022

Entscheid Nr. 50

BOA/PG Nr. 2022.01-005

Politische Gemeinde Homburg Zonenplanänderung Seerückengarage

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Homburg am 28. November 2021 beschlossene Zonenplanänderung Seerückengarage wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Homburg, Hauptstrasse 86, 8508 Homburg, unter Beilage von drei Dossiers zur Zonenplanänderung Seerückengarage, je mit Genehmigungsvermerk
 - Grundbuchamt und Notariat Frauenfeld, Langfeldstrasse 53a, 8510 Frauenfeld
 - Winzeler + Bühl, Rheinweg 21, 8200 Schaffhausen
 - Steuerverwaltung
 - Hochbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Landwirtschaftsamt
 - Amt für Raumentwicklung (3), unter Beilage eines Dossiers zur Zonenplanänderung Seerückengarage, mit Genehmigungsvermerk, sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 22. Dezember 2021 ersucht die Gemeinde Homburg um Genehmigung der Zonenplanänderung Seerückengarage. Die Zonenplanänderung wurde vom Gemeinderat zunächst als geringfügig eingestuft und daher am 21. September 2020 im vereinfachten Verfahren gemäss § 4 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) beschlossen. Während der öffentlichen Auflage vom 11. bis 30. Juni 2021 sind zwei Einsprachen eingegangen. Der Gemeinderat ist auf die Einsprachen nicht eingetreten. Unter Berücksichtigung der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung betreffend Geringfügigkeit von Zonenplanänderungen hat der Gemeinderat sich dazu entschlossen, diese Zonenplanänderung der Stimmbevölkerung zur Genehmigung vorzulegen. Entgegen den Angaben auf dem Plankopf wurde die Zo-

nenplanänderung Seerückengarage am 28. November 2021 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde.

2. Die vorliegende Zonenplanänderung umfasst eine Teileinzonung der Parzelle Nr. 23 mit einer Fläche von 907 m² von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone D2. Mit der Einzonung soll der Seerückengarage auf der Parzelle Nr. 950 eine Betriebserweiterung ermöglicht werden. Gemäss Planungsunterlagen wurde die Garage 2016 gegründet und ist seither stark gewachsen. Zur Realisierung der Betriebserweiterung soll ein Teil der nördlich gelegenen Parzelle Nr. 23 abparzelliert, erworben und eingezont werden. Die Parzelle Nr. 23 befindet sich am nördlichen Ortseingang Reckenwils und gehört zu einem Landwirtschaftsbetrieb. Ausserdem wird eine Fläche der angrenzenden Strasse von rund 295 m² den "Strassen und Wege innerhalb von Bauzonen SB" zugewiesen.
3. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde bei der Gemeinde ein Kaufrechtsvertrag für die einzuzonende Fläche nachgefordert. Damit soll die Verfügbarkeit der Fläche sichergestellt werden. Der Kaufrechtsvertrag wurde dem Kanton mit Mail vom 19. Oktober 2022 zugestellt.
4. Gestützt auf die Planungsgrundlage 1.6 L des kantonalen Richtplans (KRP) kann für die massvolle Erweiterung von in bestehenden Bauzonen ansässigen Betrieben grundsätzlich eine Einzonung vorgenommen werden, wenn ein flächensparendes Vorprojekt vorliegt und nachgewiesen werden kann, dass in der engeren Umgebung des Betriebsstandorts keine Alternativen zur Verfügung stehen. Stets sind bei raumwirksamen Tätigkeiten auch allfällige gegenstehende Interessen zu prüfen (Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1). Die Gemeinde ist der Forderung aus der Vorprüfung nachgekommen, das Vorprojekt anzupassen und die Einzonungsfläche im Norden des geplanten Gebäudes zu reduzieren. Dadurch beansprucht die Einzonung keine Fruchtfolgeflächen und das Vorhaben wird sowohl in landwirtschaftlicher wie auch landschaftlicher Hinsicht optimiert.
5. Die positive Beurteilung der Zonenplanänderung innerhalb der Vorprüfung wurde nicht unwesentlich von der Einschätzung beeinflusst, dass mit einer zusätzlichen, gut gestalteten Baute der bestehende Dorfauftritt aufgewertet werden kann. Dieser wird heute durch die relativ grossvolumige Baute mit grossen Sektionaltoren und dem vorgelagerten Abstellplatz dominiert. Entsprechend sind beim Bauprojekt hinsichtlich ortsbaulicher Einpassung und Erscheinung (Körnigkeit, Stellung, Materialisierung, Gestalt) hohe Massstäbe anzusetzen. Als Referenzobjekt wurde im Prüfbericht die ursprüngliche Scheune an dieser Stelle aufgeführt und auf die ruhige Gestaltung und die bis an die Fassade laufende umgebende Landschaft bzw. Wiese

3/4

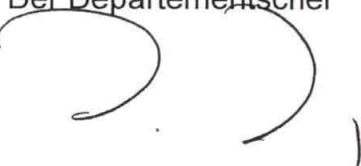
hingewiesen. Mit der geplanten Neubaute müssen diese Qualitäten wieder erreicht werden. Wir bitten die Gemeinde, im Baugesuchsverfahren dafür zu sorgen.

Bei der Umgebungsgestaltung ist auf der Nordseite des Gebäudes, dem Dorfauftakt, eine Tiefgaragenzufahrt geplant. Diese Erschliessungsfläche hat wohl zum Vorteil, dass keine Fahrzeuge über längere Zeit abgestellt werden. Jedoch führt die betonierte Fläche vor dem Gebäude nicht zu einem ruhigen und fliessenden Übergang von der Bau- in die Nichtbauzone. Sie entspricht nicht den ursprünglichen Qualitäten am vorliegenden Siedlungsrand, welche man mit der Zonenplanänderung wiederherstellen wollte. Entsprechend wäre eine Aufhebung der Erschliessungsfläche auf der Nordseite des Neubaus sehr zu begrüßen.

6. Wie bereits im Prüfbericht vom 14. Juli 2020 erwähnt, ist festzuhalten, dass aus kantonalen Sicht kein Spielraum für eine künftige weitere Entwicklung und einen entsprechenden Siedlungsfortsatz auf der westlichen Strassenseite aus dem Dorf hinaus in das Gebiet mit Vorrang Landschaft besteht.
7. In der aktuell zur Genehmigung eingereichten Überarbeitung der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) der Politischen Gemeinde Homburg ist die Zonenplanänderung nicht berücksichtigt. Deshalb muss das nicht-verschmutzte Abwasser örtlich zur Versickerung gebracht werden (Trennsystem). Die Änderung des GEP-Perimeters ist im Rahmen einer Überarbeitung des GEP zu beurteilen und entsprechend anzupassen.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen gegenüber der Zonenplanänderung Seerückengarage keine Vorbehalte angebracht. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef


Dominik Diezi



4/4

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert: **25. OKT. 2022**