

Frauenfeld, 12. Mai 2023

Entscheid Nr. 23

BOA/PG Nr. 2022.07-012

Politische Gemeinde Salmsach

- Revision Ortsplanung

- Schutzplan Natur- und Kulturobjekte (Änderungen 2020)

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Salmsach am 15. September 2020 beschlossene Richtplan wird genehmigt.
2. Der von der Gemeindeversammlung Salmsach am 14. Juni 2022 beschlossene Zonenplan wird mit folgenden Ausnahmen, Aufträgen und Hinweisvermerken genehmigt.

- a) Sämtliche Grundnutzungszonen, soweit sie innerhalb des Hochwasserprofils (Bodensee) nach § 2 des Wassernutzungsgesetzes (WNG; RB 721.8) liegen, werden nicht genehmigt. Von der Nichtgenehmigung betroffen sind folgende Parzellen bzw. Nutzungszonen:

- Parzelle Nr. 554: Zone für öffentliche Anlagen und die Sport- und Freizeitzone
- Parzellen Nrn. 305, 313 und 682: Landschafts- und Naturschutzzonen

Die Gemeinde Salmsach wird beauftragt, sämtliche Zonenflächen entlang des Bodensees (Obersee) an das Hochwasserprofil (Uferlinie) anzupassen. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass keine Grundnutzungszonen ins Hochwasserprofil (Uferlinie) hineinragen. Die erforderlichen Anpassungen sind **bis zum 30. Juni 2024** vorzunehmen und mit dem Amt für Umwelt, dem Forstamt und dem Amt für Raumentwicklung (Abt. Natur und Landschaft) abzusprechen

- b) Auf den Parzellen Nrn. 305-307, 309, 311, 313, 554 und 682 sind einzelne Teilflächen fälschlicherweise dem "Gewässer" zugewiesen. Die Gemeinde Salmsach wird beauftragt, die "Falschzuweisungen" zu korrigieren bzw. die betroffenen Flächen einer sachgerechten Grundnutzungszone zuzuordnen. Die erforderlichen Anpassungen sind **bis zum 30. Juni 2024** vorzunehmen und vorgängig mit dem Amt für Umwelt, dem Forstamt und dem Amt für Raumentwicklung (Abt. Natur und Landschaft) abzusprechen.

- c) Das Genehmigungsverfahren für die Umzonung im Süden von Hungerbühl (Planänderung Nr. 13) von der Dorfzone Hungerbühl DH in die Wohn- und Arbeitszone WA2 wird sistiert. Gleichzeitig wird die Gemeinde Salmsach beauftragt, die betroffenen Parzellen **bis zum 30. Juni 2024** mit einer Ortsbildschutzzone zu überlagern. Im Ortsteil "Hungerbühl" (südlicher Bereich) wird im Zonenplan die Wohn- und Arbeitszone WA 2 mit einem Sistierungsvermerk versehen.
 - d) Die Genehmigung der Weilerzonen steht unter dem Vorbehalt, dass die Gemeinde Salmsach gestützt auf Planungsauftrag 1.9 A KRP die Kleinsiedlungen Fehlwies (K267) und Ober-Buhreute (K269) **bis zum 14. September 2027** den in Anhang A8 KRP aufgeführten Zonentypen zuweist und das Baureglement entsprechend anpasst. Die Kleinsiedlungen Fehlwies (K267) und Ober-Buhreute werden mit Hinweisvermerken versehen.
3. Das von der Gemeindeversammlung Salmsach am 14. Juni 2022 beschlossene Baureglement wird genehmigt.
4. Die vom Gemeinderat Salmsach am 15. September 2020 beschlossenen Änderungen des Schutzplans (Änderungen 2020) werden genehmigt.
5. Mitteilung an:
 - Gemeinde Salmsach, unter Beilage von drei Dossiers zur Revision der Ortsplanung, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Sistierungsvermerken (chargé)
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - 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. Öffentlicher Verkehr
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Energiefachstelle
 - Jagd- und Fischereiverwaltung
 - Forstamt
 - Landwirtschaftsamt
 - Tiefbauamt
 - Bundesamt für Strassen ASTRA, Grüzefeldstrasse 41, 8404 Winterthur
 - SBB Immobilien – Immobilienrechte, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich
 - Amt für Raumentwicklung (3), unter Beilage eines Dossiers zur Revision der Ortsplanung, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 13. Juni 2022 ersucht die Politische Gemeinde Salmsach um Genehmigung der im Titel erwähnten Revision der Ortsplanung. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Ortsplanungsrevision keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 18. Dezember 2019 vorgeprüft.

Vorbemerkungen

Die rechtskräftige Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan, Richtplan und Baureglement, stammt aus dem Jahr 2004 (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 111 vom 14.10.2004). Seither wurden der Zonenplan und das Baureglement mehrfach angepasst. Der rechtskräftige Schutzplan Natur- und Kulturobjekte wurde vom Regierungsrat mit RRB Nr. 775 vom 11. September 2001 genehmigt.

§ 8 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) verpflichtet die Gemeinden, ihre Kommunalplanung (Richtplan und Rahmennutzungsplan) sowie, soweit erforderlich, Sondernutzungspläne 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 es im Sinne von § 8 Abs. 3 PBG erfordern, die Kommunalplanung gesamtheitlich zu überprüfen.

Im Genehmigungsverfahren prüft das Departement für Bau und Umwelt (DBU) 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.

1. Kommunalen Richtplan

Mit der Revision der Ortsplanung wird der kommunale Richtplan aus dem Jahr 2004 abgelöst. Der neue, revidierte Richtplan besteht aus einer Plankarte im Massstab 1:5'000 und einem Richtplantext. Thematisch gliedert sich der Richtplan in die Bereiche Siedlung, Natur und Landschaft, Verkehr und Infrastruktur. Aus kantonaler Sicht ist der Aufbau und die Gliederung des Richtplans nachvollziehbar.

a) Siedlung

Eine wichtige Aufgabe der Raumplanung ist die sachgerechte Dimensionierung des Siedlungsgebiets. Diese Aufgabe basiert auf dem zentralen Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens. Die Grösse des Siedlungsgebiets ergibt sich in Abhängigkeit der funktionalen Handlungsräume (Raumtypen) gemäss KRP, der bestehenden Nutzerdichte (Beschäftigte und Wohnbevölkerung) und dem vorgesehenen zukünftigen Wachstum innerhalb des Richtplanhorizonts.

Die Gemeinde Salmsach hat im bisherigen Richtplan **WMZ-Richtplangebiete** im Umfang von 3.5 ha ausgeschieden. Diese Richtplangebiete sind aus kantonaler Sicht richtig dimensioniert. Sie müssen gemäss Anhang A1 des KRP weder verkleinert, noch dürfen sie vergrössert werden. Es ist jedoch möglich, die Richtplangebiete räumlich anders anzuordnen. Gemäss Festsetzung 1.1 C KRP setzt dies unter anderem voraus, dass insgesamt eine raumplanerisch besser abgestimmte Lösung erreicht wird. Zudem sind die Standortqualitäten des Siedlungsgebiets (insbesondere die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr) zu verbessern oder mindestens zu erhalten. Mit der Revision des Richtplans wird das Richtplangebiet im Gebiet "Salmsacherzelg" (Änderung R1) aufgehoben und durch mehrere Richtplangebiete (Änderungen R5-7) im Zentrum von Salmsach ersetzt. Mit dieser Verlagerung wird das Siedlungsgebiet von Salmsach noch kompakter. Gleichzeitig verbessert sich die Standortqualität, indem die neuen WMZ-Richtplangebiete in die Einzugsbereiche von Bushaltestellen verlegt werden. Somit sind die erwähnten Anpassungen mit der Festsetzung 1.1 C vereinbar.

b) Natur und Landschaft

Mit dem Teilrichtplan "Natur und Landschaft" werden im Nichtbaugesamt verschiedene Massnahmen (L1 – L5) getroffen. Es wird insbesondere aufgezeigt,

- in welchem Umfang langfristig (12 Jahre) eine Erweiterung der Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen im Gebiet "Bamis" denkbar ist.
- wo mittelfristig ökologische Aufwertungen / Bachöffnungen (L 2-3) geplant sind.
- welche Naturobjekte zu erhalten (L 4) und bei der Realisierung der BTS zu ersetzen sind, sofern eine Betroffenheit besteht.

Aus kantonaler Sicht werden die genannten Massnahmen begrüsst.

2. Zonenplan

Mit der Revision des Zonenplans wurden zahlreiche Um- resp. Aufzonungen vorgenommen. Unter anderem werden eine Wohnzone W4 und eine Heimzone H eingeführt. Gleichzeitig werden alle Dorf- und Kernzonen neu zu einer einzigen Dorfzone D 2 zusammengefasst. Im Übrigen führen die Umzonungen zu einer Reduktion der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) im Umfang von 4'700 m² und bei den der Arbeitszonen von 2'249 m². Gleichzeitig werden die Spezialbauzonen um 7'106 m² vergrössert. Die im Zonenplan ausgeschiedenen Nutzungszonen und deren Abgrenzungen sind mehrheitlich sachgerecht auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt.

a) Bauzonen

Dimensionierung und Auslastung

Zur Dimensionierung der Bauzonen enthält der KRP verschiedene Bestimmungen (vgl. Kapitel 1.1 und 1.5 KRP). Ein Bedarf für zusätzliche WMZ-Zonen und entsprechende Ein- oder Umzonungen können gemäss Richtplankapitel „1.4 Ein- und Umzonungen“ dann geltend gemacht werden, wenn die Auslastung der bestehenden WMZ-Zonen einer Gemeinde grösser ist als 100 Prozent (Festsetzung 1.4 A Bst. a KRP). Die gemeindespezifische Auslastung vergleicht dabei die erwartete Raumnutzerzahl einer Gemeinde mit der vorhandenen Kapazität in den WMZ (15-Jahreshorizont). Die Gemeinde Salmsach verfügt derzeit in den WMZ und bezogen auf den Zonenplanhorizont 2033 über eine gemeindespezifische Auslastung von 104 Prozent. Sie kann daher grundsätzlich einen Bedarf für zusätzliche WMZ durch Ein- und Umzonungen geltend machen.

Mindestdichten

Der Planungsauftrag 1.2 A KRP verlangt, dass die Gemeinden im Rahmen der Ortsplanung (kommunaler Richtplan, Zonenplan, Baureglement) aufzeigen, wie die in Kapitel 2.2 KRP aufgeführten Mindestdichten längerfristig erreicht werden können. Gemäss dem KRP ist die Gemeinde Salmsach den Dichtetypen „Urban: Übrige Gemeinden“ und „Kulturlandschaft“ zugeteilt. Für die Jahre 2030 bzw. 2040 wird in den WMZ im Dichtetyp „Urban: Übrige Gemeinden“ eine minimale Raumnutzerdichte von 63 RN/ha und für den Dichtetyp „Kulturlandschaft“ eine Raumnutzerdichte von 32 RN/ha angestrebt. Die Gemeinde Salmsach verfügte im Jahr 2018 im Dichtetyp „Urban: Übrige Gemeinden“ über eine Dichte von 55 RN/ha und im Dichtetyp „Kulturlandschaft“ über eine Dichte von 23 RN/ha. Inzwischen hat das Amt für Raumentwicklung für die Gemeinde Salmsach die Dichtewerte neu berechnet. Diese Berechnung basiert auf einer Raumplus-Erhebung im Jahr 2022. Dabei zeigt sich, dass die erwähnten Mindestdichten nach wie vor nicht erreicht werden. Zwar erhöhte sich die Raumnutzerdichte im Urbanen Raum geringfügig auf 57 RN/ha. Die Dichte in der Kulturlandschaft blieb jedoch unverändert tief bei 23 RN/ha.

Um die geforderten Dichten zu erreichen, hat die Gemeinde Salmsach verschiedene Massnahmen vorgesehen. Im kommunalen Richtplan sind im Ortsteil Salmsach mehrere sogenannte Verdichtungs- und Entwicklungsgebiete bezeichnet. Diese Gebiete sind heute weitgehend überbaut. Es ist deshalb nachvollziehbar, dass in diesen Gebieten gemäss Richtplantext (S 1) vor allem "punktuelle Verdichtungen" angestrebt werden.

Es wird jedoch bedauert, dass diese Gebiete im Zonenplan nicht mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden. Damit besteht die Gefahr, dass die angestrebte Innenentwicklung nicht aktiv angegangen wird. Auch wird der Planungsprozess bzw. die bauliche Entwicklung der genannten Gebiete gänzlich den betroffenen Grundeigentümern überlassen. Um dennoch Entwicklungsprozesse auszulösen, wird der Gemeinde Salmsach empfohlen, informelle Planungen durchzuführen.

Positiv zu werten ist, dass im Zentrum von Salmsach im Zonenplan zahlreiche Flächen aufgezonnt werden (Änderungen Nrn. 22-25, 28-29, 34-36 und 38-40). Zudem hat die Gemeinde Salmsach mit der Revision des Baureglements (BauR) eine Bestimmung eingeführt (Art. 30), die "konzeptionell" einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sicherstellt. Auch wird eine Regelung getroffen, die in zahlreichen WMZ-Zonen eine Mindestgeschosszahl für Hauptbauten vorschreibt. Es ist davon auszugehen, dass mit den genannten Massnahmen (Kapitel 11.3 Planungsbericht) die gemäss Festsetzung 1.2 A geforderten Minstdichten längerfristig erreicht werden können.

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Auf Parzelle Nr. 554 wird die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen teilweise in eine Sport- und Freizeitzone umgezont (Änderung Nr. 42), um sanitäre Einrichtungen, Umkleidekabinen und Verpflegungsmöglichkeiten zu erstellen. Im Planungsbericht wird nicht erwähnt, dass gleichzeitig auf der Parzelle Nr. 554 die Zone für öffentliche Anlagen OeA zur Aach hin um ca. 215 m² erweitert werden soll. Damit wird die OeA-Zone bzw. die Gewässerfläche auf die aktualisierten Daten der Amtlichen Vermessung angepasst. Diese Anpassung ist planerisch nachvollziehbar.

b) Kleinsiedlungen

Die Gemeinde Salmsach verfügt über verschiedene Kleinsiedlungen, die gemäss Projektauftrag des Regierungsrates zur "Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" (RRB Nr. 162 vom 19. Februar 2019) überprüft und gegebenenfalls einer sachgerechten Zone zugewiesen werden müssen. Mit RRB Nr. 15 vom 11. Januar 2022 hat der Regierungsrat die Richtplanänderung "Kleinsiedlungen" erlassen. Diese Änderung wurde vom Grosse Rat am 14. September 2022 und vom Bundesrat am 23. Februar 2023 genehmigt.

Gemäss Anhang A8 des revidierten KRP erfüllen die Kleinsiedlungen Fehlwies und Ober-Buhreute die Anforderungen an eine ordentliche Bauzone (Art. 15 RPG) nicht. Sie sind einer Erhaltungszone nach Art. 18 RPG zuzuweisen. Gestützt auf den Planungsauftrag 1.9 A hat die Gemeinde Salmsach die genannten Kleinsiedlungen innert fünf Jahren, d.h. bis am 14. September 2027, den im Anhang A8 aufgeführten Zonentypen zuzuweisen. Da die Genehmigung des vorliegenden Zonenplans im Bereich der Weilerzonen Fehlwies und Ober-Buhreute nur unter Vorbehalt erfolgt, werden diese Kleinsiedlungen im Zonenplan mit einem Hinweisvermerk versehen. Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass mit der KRP-Teilrevision auch die Kleinsiedlung Hütten überprüft wurde. Dabei hat sich gezeigt, dass auch diese Siedlung grundsätzlich die Voraussetzungen für eine Erhaltungszone nach Art. 18 RPG erfüllen würde. Aus kantonaler Sicht spricht jedoch nichts dagegen, diese Kleinsiedlung in der Landwirtschaftszone zu belassen.

c) Überlagernde Zonen

Ortsbildschutzzonen

Die Gemeinde Salmsach verfügt über mehrere erhaltenswerte Ortsbilder. Es ist deshalb nachvollziehbar, dass diese Ortsteile bzw. Ortskerne einer Dorf- bzw. Weilerzone zugewiesen werden. Gleichzeitig werden die bestehenden Dorf- und Kernzonen flächenmässig reduziert. Diesen Umzonungen kann mehrheitlich zugestimmt werden. Vorbehalte bestehen jedoch für die Umzonung (Planänderung Nrn. 13) im Ortsteil "Hungerbühl". So sieht die Gemeinde vor, die Bauzone von Hungerbühl in zwei Nutzungszonen aufzuteilen. Der nördliche Teil soll neu der Dorfzone D 2 und der südliche Teil der Wohn- und Arbeitszone WA 2 zugewiesen werden. Gegen die Zuweisung der Wohn- und Arbeitszone WA 2 (Änderung Nr. 13) bestehen denkmalpflegerische Vorbehalte. Diese Vorbehalte waren bereits Gegenstand des Vorprüfungsberichts des Amtes für Raumentwicklung vom 18. Dezember 2019. In diesem Prüfbericht wurde darauf hingewiesen, dass die geplante Wohn- und Arbeitszone WA 2 nicht den Anforderungen eines Ortsbildes von regionaler Bedeutung gerecht wird.

Am 14. März 2023 fand in Hungerbühl ein Augenschein statt. Neben der Gemeinde Salmsach waren auch das Amt für Raumentwicklung und das Amt für Denkmalpflege vertreten. Anlässlich dieser Begehung wurden Lösungsansätze zur Verbesserung des Ortsbildschutzes im Bereich der strittigen Zonenplanänderung diskutiert. Mit E-Mail vom 29. März 2023 hat die Gemeindebehörde von Salmsach dem Amt für Denkmalpflege und dem Amt für Raumentwicklung mitgeteilt, dass die Gemeinde bereit sei, den Ortsbildschutz im erwähnten Bereich zu verbessern. Es ist vorgesehen, die Wohn- und Arbeitszone WA 2 mit einer Ortsbildschutzzone zu überlagern. Da das revidierte Baureglement keine Ortsbildschutzzone enthält, müssen entsprechende Bestimmungen noch erlassen werden. Die Ergänzung von Zonenplan und Baureglement soll zeitlich mit den

notwendigen Anpassungen zu den Kleinsiedlungen (Fehlweis und Ober-Buhreute) koordiniert werden. Die Gemeinde Salmsach schlägt vor, diese Anpassungen sowie die Ausscheidung einer Ortsbildschutzzone bis Ende Juni 2024 vorzunehmen. Unter diesen Voraussetzungen kann dem Sistierungsantrag entsprochen werden.

Gefahrenzonen

Seit 2013 sind sämtliche Gemeinden im Kanton Thurgau im Besitz einer behördenverbindlichen Gefahrenkarte. Die Behörden haben also bei allen raumwirksamen Tätigkeiten die Gefahrenkarten zu berücksichtigen. Nach § 56 Abs. 1 des Gesetzes über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (WBSNG, RB 721.1) haben die Gemeinden die Naturgefahrenkarten bis 31. Dezember 2018 in die Kommunalplanung zu überführen. Diese Frist kann um höchstens fünf Jahre (bis 31. Dezember 2023) verlängert werden. Mit der Revision des Rahmennutzungsplans setzt die Gemeinde Salmsach den Auftrag gemäss § 56 Abs. 1 WBSNG um. Die gefährdeten Flächen im Zonenplan werden mit einer Gefahrenzone überlagert. Soweit überprüfbar, wurden die Gefahrenzonen auf dem Gemeindegebiet vollständig und sachgerecht ausgeschieden.

d) Informationsinhalt

Gewässer

Im Prüfbericht vom 18. Dezember 2019 wies das Amt für Raumentwicklung darauf hin, dass im Bereich der Salmsacher Bucht verschiedene Nutzungszonen ausgeschieden sind, welche teilweise in das Hochwasserprofil (vgl. Abbildung: violette Linie) gemäss § 22 Abs. 2 des Gesetzes über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (WBSNG; RB 721.1) ragen. Entsprechende Flächen gehören rechtlich zum öffentlichen Wasser und stehen unter der Hoheit des Kantons Thurgau. Die Gemeinde Salmsach wurde im erwähnten Prüfbericht aufgefordert, ihre Nutzungszone ans Hochwasserprofil (Uferlinie) anzupassen. Die Überprüfung hat ergeben, dass nach wie vor Grundnutzungszonen ins Hochwasserprofil ragen. Aus kantonaler Sicht betrifft dies folgende Parzellen bzw. Grundnutzungszonen:

- Parzelle Nr. 554: Zone für öffentliche Anlagen und die Sport- und Freizeitzone
- Parzellen Nrn. 305, 313 und 682: Landschafts- und Naturschutzzonen

Soweit diese Grundnutzungszonen innerhalb des Hochwasserprofils (Bodensee) gemäss § 2 des Wassernutzungsgesetzes (WNG; RB 721.8) zu liegen kommen, werden sie nicht genehmigt. Die Gemeinde Salmsach wird beauftragt, sämtliche Flächen entlang des Bodensees (Obersee) an das Hochwasserprofil (Uferlinie) anzupassen.

Ferner wurde festgestellt, dass einzelne Teilflächen auf den Parzellen Nrn. 305-307, 309, 311, 313, 554 und 682 fälschlicherweise dem "Gewässer" zugeordnet sind. Hierbei

handelt es sich nicht um Gewässer, weshalb die Flächen einer Grundnutzungszone zuzuweisen sind. Auch diesbezüglich besteht ein Handlungsbedarf. Die Gemeinde Salmsach wird beauftragt, diese falschen Zuordnungen zu korrigieren bzw. die betroffenen Flächen einer sachgerechten Grundnutzungszone zuzuordnen. Sämtliche Anpassungen sind **bis zum 30. Juni 2024** vorzunehmen und mit dem Amt für Umwelt, dem Forstamt und dem Amt für Raumentwicklung (Abt. Natur und Landschaft) vorgängig abzusprechen.

Verkehrsflächen

Im Zonenplan werden die Verkehrsflächen und das Bahnareal bezeichnet. Dabei wird zwischen Flächen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen unterschieden. Sie sind in der Legende unter "Informationsinhalt" aufgeführt. Die generelle Prüfung zeigt, dass die erfolgten Zuweisungen (innerhalb und ausserhalb der Bauzonen) mehrheitlich zweckmässig und nachvollziehbar sind. Das Bahnareal auf den Parzellen Nrn. 303 und 304, wo es vollständig ans Nichtbaugelände (Nrn. 301 und 302) angrenzt, ist indes nicht Teil der Bauzone.

Auch die Strassenfläche auf Parzelle Nr. 158 entlang der Parzellen Nrn. 155 und 413 darf nicht der Bauzone zugeschlagen werden. Sowohl die erwähnte Bahn- als auch Strassenfläche haben für die Bauzone keine Erschliessungsfunktion. Da die Klassierung der erwähnten Flächen zum informellen und somit nicht zum "allgemeinverbindlichen Inhalt" gehören, kann diesbezüglich auf eine Nichtgenehmigung verzichtet werden. Die Gemeinde Salmsach wird aber angewiesen, die beiden Klassierungen mit einer redaktionellen Anpassung zu bereinigen.

3. Baureglement

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 9) wurde das neue Baureglement (BauR) gestützt auf das Musterbaureglement (MBR) der Region Ober- und Mittelthurgau erarbeitet. Mit der Revision des Baureglements wird teilweise vom MBR abgewichen. Diese Abweichungen (farblich markierte Bestimmungen) sind aber mit dem übergeordneten Recht vereinbar.

Nicht vollends nachvollziehbar ist die Überschrift "Parkierung für Zweiräder" zu Art. 26 BauR. So beinhaltet Art. 26 Abs. 3 BauR auch Regelungen im Zusammenhang mit Kinderwagen, die als solche drei oder mehr Räder aufweisen. Daher sollte die Überschrift in "Parkierung für Zweiräder und Kinderwagen" redaktionell angepasst werden. Im Übrigen wird mit der vorliegenden Revision den Anforderungen von § 122 PBG entsprochen und das Baureglement an die Bestimmungen des PBG und der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Im Wesentlichen enthält das revidierte Baureglement, abgestimmt auf die einzelnen Nutzungszonen, die im Sinne von § 18 PBG erforderlichen Regelungen.

Im Prüfbericht vom 18. Dezember 2019 wurde kritisiert, dass die zulässige Fassadenhöhe in der Dorfzone D 2 sowie in der Wohn- und Arbeitszone WA 2 von 7.5 m auf 8.5 m erhöht werden soll. Trotz dieser Kritik hat die Gemeinde Salmsach entschieden, an der erwähnten Erhöhung festzuhalten. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird dies bedauert. So wird befürchtet, dass sich die Erhöhung negativ auf die Gestaltung (insbesondere die Fassadengliederung) der Bauten im schützenswerten Ortsbild auswirken und zu einer Heterogenisierung bzw. zu einem Qualitätsverlust des Ortsbildes führen könnte. Gleichzeitig ist jedoch zu beachten, dass es sich bei der genannten Fassadenhöhe von 8.5 m um ein Maximalmass handelt. Dieses kann nur beansprucht werden, wenn ein Bauvorhaben gleichzeitig die allgemeinen und die zusätzlichen Gestaltungs- und Einpassungsvorschriften (Art. 32-38 BauR) einhält. Unter diesen Voraussetzungen kann trotz Vorbehalten einer Fassadenhöhe von 8.5 m zugestimmt werden.

4. ÖREB-Kataster

In der Tabelle "Zuweisung kantonalen Zonenkatalog" legt die Gemeinde Salmsach dar, wie die kommunalen Nutzungszonen dem kantonalen Zonenkatalog zugewiesen werden sollen. Im Prüfbericht vom 18. Dezember 2019 wurde die Gemeinde Salmsach aufgefordert, die neue geschaffene Heimzone H kantonal einer öffentlichen Zone zuzuweisen. Auf S. 41 des Planungsberichts wird ausgeführt, dass diese Forderung nicht nachvollziehbar sei. So besteht für das betroffene Alters- und Pflegeheim eine private Trägerschaft. Deshalb ist verständlich, dass die Heimzone H kantonal der objektbezogenen Spezialbauzone (Nr. 1901) zugewiesen wird.

Die Gemeinde Salmsach plant zudem, die kommunale Sport- und Freizeitzone SF kantonal der Touristik- und Freizeitzone (Nr. 1701) zuzuweisen. Diese Zuweisung widerspricht dem Minimalen Geodatenmodell (MGM), Nr. 73 Nutzungsplanung, des Bundesamtes für Raumentwicklung. Gemäss dem MGM dienen Tourismus- und Freizeitzone der Hotellerie sowie weiteren Beherbergungs- und Restaurationsbetrieben. Sport- und Freizeitzone SF haben indessen einen anderen Zweck und sind vor allem für den Bau von öffentlichen Sport- und Freizeitanlagen bestimmt. Somit handelt es sich bei Sport- und Freizeitzone SF aus kantonalen Sicht um eine öffentliche Zone.

In der Regel befinden sich öffentliche Zonen im Grundeigentum einer Schulgemeinde oder einer Politischen Gemeinde. Auch haben sie zum Zweck, eine Baute oder Anlage zu ermöglichen, welche öffentlich zugänglich ist. All dies trifft auch auf die Sport- und Freizeitzone auf Parzelle Nr. 554 zu. Sie ist somit kantonal der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Nr. 1501) zuzuweisen. Mit der Datenlieferung für den ÖREB-Kataster ist dies entsprechend zu korrigieren.

5. Schutzplan Natur- und Kulturobjekte (Änderungen 2020)

Der rechtskräftige Schutzplan für Natur- und Kulturobjekte wurde vom Regierungsrat mit RRB Nr. 775 vom 11. September 2001 genehmigt. Der Schutzplan enthält insgesamt 18 Naturobjekte und 27 bzw. 28 Kulturobjekte. Die Gemeinde Salmsach hat nun die Schutzwürdigkeit der erwähnten Objekte überprüft. Aufgrund dieser Überprüfung hat die Gemeinde Salmsach beschlossen, insgesamt fünf Kulturobjekte und vier Naturobjekte aus dem Schutzplan zu entlassen. Unter anderem wird der Schutz dreier Hochstammobstgärten (H4-H7) und eines Schulhausweiher (S1) aufgehoben. Dies wird aus kantonaler Sicht bedauert. Gleichzeitig ist aber positiv zu vermerken, dass zusätzlich ein neuer Hochstammobstgarten (H8) unter Schutz gestellt wird. Mit den Änderungen 2020 werden sowohl der Schutzplan als auch die Schutz- und Pflegevorschriften geändert. Gegen diese Änderungen bestehen keine Vorbehalte. Sie können daher genehmigt werden.

Schlussbemerkungen

Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden mehrheitlich berücksichtigt. Die Revision der Ortsplanung sowie die Schutzplanänderung erfüllen mit wenigen Ausnahmen (Gewässer und Ortsbildschutz) die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und werden genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



12/12

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Publikation im Amtsblatt 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:

15. MAI 2023