

Frauenfeld, 28. Juni 2023

Entscheid Nr. 39

BOA/PG Nr. 2022.07-004

Politische Gemeinde Lommis Revision Ortsplanung

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der am 10. Februar 2022 vom Gemeinderat Lommis beschlossene Richtplan wird mit einem Hinweisvermerk betreffend das Richtplangebiet S 3.1 genehmigt:
2. Der von der Gemeindeversammlung am 20. Juni 2022 beschlossene Zonenplan wird mit folgender Auflage genehmigt:
 - 2.1. Die Gemeinde wird angewiesen, den grundeigentümergebundenen Schutz des Waldreservats Immenberg und der weiteren offenen Pendenzen gemäss Anhang 5 des kantonalen Richtplans im Zonenplan oder im kommunalen Schutzplan bis zum 30. Juni 2025 sicherzustellen.
3. Das von der Gemeindeversammlung am 20. Juni 2022 beschlossene Baureglement wird mit folgenden Hinweisvermerk und Auflagen genehmigt:
 - 3.1. Die Genehmigung von Art. 5 (Masstabelle) steht unter dem Vorbehalt, dass die Gemeindebehörde bis zum 30. Juni 2024 eine maximale Gebäudelänge und/oder ein Dichtemass für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) festlegt. Die OeBA-Zone in Art. 5 wird mit einem Hinweisvermerk versehen.
 - 3.2. Art. 28 (Fassadengestaltung) wird unter dem Vorbehalt genehmigt, dass der Artikel durch die Gemeindebehörde mit einem zusätzlichen Absatz im Sinne der Erwägungen auf Seite 7 dieses Entscheids versehen wird. Die Gemeindebehörde wird angewiesen, die Bestimmung bis zum 30. Juni 2024 zu ergänzen und zur Genehmigung einzureichen. Die Bestimmung wird mit einem Hinweisvermerk versehen.
 - 3.3. Folgende Artikel sind im Sinne einer redaktionellen Anpassung gemäss nachstehenden Erwägungen zu ändern: Art. 17 Abs. 2, Art. 26 Abs. 3. Die beiden Bestimmungen werden je mit einem Hinweisvermerk versehen.

Mitteilung an:

- Politische Gemeinde Lommis, Banneggstrasse 2, 9506 Lommis unter Beilage von drei Dossiers zur Ortsplanungsrevision, mit den notwendigen Genehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
- BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
- Grundbuchamt und Notariat Münchwilen, Gemeindeplatz 1, 8355 Aadorf
- Amt für Archäologie
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umwelt
- Bundesamt für Zivilluftfahrt BAZL
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Forstamt
- Landwirtschaftsamt
- Tiefbauamt
- Amt für Raumentwicklung (3), unter Beilage eines Dossiers zur Ortsplanungsrevision, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen

Mit Schreiben vom 7. Juli 2022 ersucht die Politische Gemeinde Lommis um Genehmigung der Ortsplanungsrevision – bestehend aus kommunalem Richtplan, Zonenplan und Baureglement. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen die Ortsplanungsrevision ging beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) ein Rekurs ein. Über diesen Rekurs befindet das DBU in einer separaten Entscheidung. Dieser ist inhaltlich und zeitlich mit der vorliegenden Entscheidung koordiniert. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 12. Juli 2021 vorgeprüft.

Ausgangslage

Die rechtskräftigen kommunalen Planungsinstrumente stammen aus dem Jahr 1998 (Zonenplan, Baureglement und kommunaler Richtplan; DBU-Entscheidung Nr. 1043 vom 22. Dezember 1998) und 2006 (Schutzplan; DBU-Entscheidung Nr. 92 vom 8. Dezember 2006).

Mit § 8 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) werden die Gemeinden verpflichtet, ihre Kommunalplanung (Richtplan und Rahmennutzungsplan) und soweit erforderlich, Sondernutzungspläne, periodisch zu überprüfen 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 DBU nach § 5 Abs. 3 PBG generell, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig und zweckmässig sind und der übergeordneten Planung entsprechen. Dabei ist das Planungsermessen der Gemeinde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG zu respektieren.

1 Kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan umfasst die Themen Siedlung, Verkehr, Natur und Landschaft, Versorgung und Entsorgung und stimmt sie aufeinander ab. Das Planungsinstrument besteht aus der Richtplankarte 1:5'000 und dem Richtplantext, der in Koordinationsblättern die behördenverbindlichen Massnahmen enthält.

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

Im rechtskräftigen kommunalen Richtplan sind WMZ-Richtplangebiete im Umfang von 2.5 ha ausgeschieden. Gemäss Anhang A1 des kantonalen Richtplans (KRP) sind die WMZ-Richtplangebiete überdimensioniert und um 1.2 ha auf eine Fläche von 1.3 ha zu reduzieren.

Die Gemeinde Lommis reduziert das Richtplangebiet gestützt auf die Vereinbarung im Rahmen des Gemeindegesprächs vom 18. Dezember 2015 um 1.04 ha auf eine Fläche von 1.5 ha. Dies entspricht nicht genau den Vorgaben im Kantonalen Richtplan (KRP), wurde mit dem ARE im Jahre 2015 gestützt auf eine nachvollziehbare Begründung aber so vereinbart. Bei der Ausscheidung des Richtplangebietes hat sich die Gemeindebehörde auf den Eintrag im Kantonalen Richtplan gestützt. In diesem wurde die Strassenparzelle Nr. 1156 aus nicht ganz nachvollziehbaren Gründen vom Siedlungsgebiet ausgespart. Dabei handelt es sich um einen Grundlagenfehler. Die das kommunale Richtplangebiet querende Strassenparzelle Nr. 1156 wird im KRP dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Wir bitten die Gemeinde, dies im Kommunalen Richtplan entsprechend nachzuführen. Ausserdem wird im Text zur Richtplanmassnahme S3 das verbleibende Richtplangebiet WMZ (S 3.1 Richtplangebiet Sömm) fälschlicherweise mit einer Fläche von 1.3 ha statt 1.5 ha angegeben. Es wird empfohlen, diesen Fehler ebenfalls redaktionell zu bereinigen. Das Richtplangebiet S 3.1 wird deshalb mit einem Hinweisvermerk versehen.

Richtplangebiete für Arbeitszonen, öffentliche Zonen und Spezialbauzonen

Das einzige kommunale Richtplangebiet für öffentliche Zonen wird mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung Lommis gestrichen. Damit weist die Gemeinde keine kommunalen Richtplangebiete für Arbeitszonen, öffentliche Zonen oder Spezialbauzonen mehr auf.

Dichtevorgabe, Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung

Die Gemeinde Lommis ist gemäss KRP vollumfänglich dem Raumtyp „Kulturlandschaft“ und dem gleichnamigen Dichtetyp zugeteilt. Im Dichtetyp „Kulturlandschaft“ ist für den Zonenplanhorizont 2030 und den Richtplanhorizont 2040 in den WMZ-Zonen eine minimale Raumnutzerdichte von 32 Raumnutzern pro ha (RN/ha) zu erreichen. Im Jahr 2022 verfügte die Gemeinde gemäss der Raum+-Nacherhebung über eine Raumnutzerdichte von 37 RN/ha und erreichte damit die im KRP geforderte Minstdichte. Trotzdem besteht in der Gemeinde noch einiges Potenzial für die Siedlungsentwicklung nach Innen. Die Gemeinde weist die Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen in der Richtplankarte aus und definiert die entsprechenden Strategien und das Vorgehen mit der Richtplanmassnahme S1. Zudem werden in der Richtplanmassnahme S2 die Gebiete mit Potenzial für Umnutzung und Erneuerung behandelt. Die beiden Planungsaufträge 1.2 A KRP und 1.3 B KRP sind mit der vorliegenden Revision des kommunalen Richtplans erfüllt.

2 Zonenplan

Die Gemeinde hat den Zonenplan gesamthaft überprüft und öffentlich aufgelegt. Er wurde zum einen auf die Zonenbezeichnungen nach neuem Planungs- und Baugesetz angepasst. Zum anderen wurden Anpassungen aufgrund aktueller Bedürfnisse vorgenommen, die Gefahrenzonen grundeigentümerverbindlich ausgeschieden und die Flugplatzzone auf den Perimeter gemäss Sachplan Infrastruktur Luftfahrt SIL reduziert.

Die Gemeinde Lommis verfügt gemäss den im Rahmen der Raum+-Nacherhebung 2022 aktualisierten Auslastungsberechnungen derzeit in den WMZ-Zonen und bezogen auf den Zonenplanhorizont 2037 über eine gemeindespezifische Auslastung von 92 Prozent. Der Bedarf für zusätzliche Ein- und Umzonungen in die WMZ-Zonen ist demzufolge nicht ausgewiesen (Festsetzung 1.4 A Bst. a KRP). Im revidierten Zonenplan bleibt die Grösse der WMZ-Zonen deshalb unverändert (vgl. Planungsbericht, Kapitel 5.3.4).

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Nutzungszonen und deren Abgrenzung sind mehrheitlich sachgerecht auf die lokalen Verhältnisse abgestimmt und richtig dimensioniert. An einigen Orten stimmt jedoch die Bauzonengrenze nicht mit den tatsächlichen Begebenheiten überein. Beispielhaft erwähnt seien hier die Parzellen Nrn. 1675 und 1654. Entsprechend ist die Gemeinde im Rahmen ihrer baupolizeilichen Pflichten gefordert,

die Situation am Bauzonenrand gesamthaft vor Ort zu überprüfen und zu bereinigen. Gemäss Planungsbericht hat der Gemeinderat entschieden, diese nicht bewilligten Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone nicht durch Einzonungen zu legalisieren, sondern nachträglich die notwendigen Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Nachfolgend aufgeführt sind die mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen. Unabhängig von dieser Übersicht hat die Gemeinde gemäss § 47 PBV der Steuerverwaltung den Zeitpunkt der Rechtskraft dieser Zuweisungen spätestens 14 Tage nach Inkraftsetzung des Zonenplans mittels entsprechendem Meldeformular (siehe Formular-Download > Grundsteuern) zukommen zu lassen.

Tabelle 1: Übersicht über mehrwertabgabepflichtige Zonenplanänderungen			
betroffene Parzelle	umgezonte Fläche	rechtsgültiger Zonenplan	geänderter Zonenplan
Nr. 1011	2'999 m ²	Landwirtschaftszone	Wohn- und Arbeitszone (WA2)
Nr. 1013	1'724 m ²	Landwirtschaftszone	Wohn- und Arbeitszone (WA2)
Nr. 755	35 m ²	Landwirtschaftszone	Wohnzone (W2)

2.1 Umsetzung Planungsauftrag 2.4 A, Anhang A5 KRP

Auf dem Gebiet der Gemeinde Lommis befinden sich folgende Naturschutzgebiete, die noch nicht ausreichend geschützt und durch den Kanton respektive die Gemeinden zu sichern sind (KRP Planungsauftrag 2.4 A, Anhang A5): Der Trockenstandort Immenberg, die Weiher Geistlichweiher, Isenegg, Lommisserriet sowie der Schlossweiher. Der Trockenstandort Immenberg ist zusätzlich im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler aufgeführt, welches die wertvollsten Landschaften der Schweiz bezeichnet.

Die Abteilung Natur und Landschaft des Amtes für Raumentwicklung hat die Gemeinde dabei unterstützt, die Schutzwürdigkeit derjenigen Flächen des Trockenstandorts Immenberg abzuklären, die sich ausserhalb des Waldes befinden. Diese Abklärung hat zwar Eingang in den Planungsbericht (Kapitel 7.3.2) gefunden, die Gemeinde hat dennoch entschieden, den grundeigentümerverbindlichen Schutz nicht über den Zonenplan, sondern über den Schutzplan sicherzustellen. Das bedeutet, dass der überarbeitete Zonenplan im Bereich des Immenbergs unverändert bleibt und nur einzelne Teilgebiete innerhalb des Waldes der Zone 'Naturschutzzone im Wald' zugewiesen sind. Bezüglich denjenigen Flächen des Trockenstandorts Immenberg, die sich innerhalb des Waldes befinden, ist darauf hinzuweisen, dass das Forstamt mit dem Erlass einer Schutzanordnung für die Ausscheidung eines Waldreservats bereits weit fortgeschritten ist.

Die Revision des Schutzplans soll gemäss Planungsbericht (Kapitel 2.10) nach der Revision der Ortsplanung erfolgen. Um den Immenberg und die weiteren Pendenzen gemäss Anhang A5 KRP in absehbarer Zeit grundeigentümergebunden zu schützen, wird die Gemeinde Lommis beauftragt, den Schutzplan bis zum 30. Juni 2025 zu überarbeiten. Eine Koordination mit dem Forstamt und der Abteilung Natur und Landschaft des Amtes für Raumentwicklung ist für die Revision des Schutzplanes im Bereich Naturobjekte unumgänglich.

2.2 Weiteres

Die "Naturschutzzone im Wald" ist in der Legende des Zonenplans unter den Schutzzonen aufgeführt. Schutzzonen gehören grundsätzlich zu den Grundnutzungszonen. Innerhalb des Wald können jedoch keine Grundnutzungszonen ausgeschieden werden, ohne dass der Wald im Rechtssinn aufgehoben wird. Das Ausscheiden einer Grundnutzungszone würde also eine Rodungsbewilligung voraussetzen (Art. 12 des Waldgesetzes (WaG; SR 921)). Daher sollte die Gemeinde bei der nächsten Überarbeitung des Zonenplans die "Naturschutzzone im Wald" nicht als Grundnutzungszone, sondern als überlagernde (Schutz-)Zone ausscheiden. Dies auch im Hinblick darauf, dass "Naturschutzzone im Wald" in den digitalen Geodaten praxisgemäss als überlagernde Zonen darzustellen sind. Diese Anpassung würde dann auch die Einführung einer gesonderten Baureglementsbestimmung für "Naturschutzzone im Wald" benötigen. Hierzu ist auf die Musterbestimmung für "Naturschutzzone im Wald" zu verweisen, die das Forstamt und das Amt für Raumentwicklung in Abstimmung mit dem Rechtsdienst des DBU erarbeitet haben.

3 Baureglement

Mit der vorliegenden Revision des Baureglements wird 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. Zu einzelnen Bestimmungen sind nachfolgende Bemerkungen anzubringen.

3.1 Ergänzung Eintrag OeBA-Zone, Art. 5 (Masstabelle)

Gemäss bundesrechtlicher Rechtsprechung zu Art. 1 RPG müssen aus dem Baureglement Rückschlüsse auf die Bau-, Wohn- und Umweltqualität sowie auf das maximal zulässige Mass der Nutzung gezogen werden können. Dazu muss das Bauvolumen rechtsverbindlich geregelt werden (vgl. Urteil BGer 1C_520/2014 vom 8.4.2015). Im Falle der Vorschriften zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) in Lommis genügt es deshalb nicht, nur die Höhenmasse und Grenzabstände zu regeln. Es ist in

Art. 5 BauR zwingend mit einer maximalen Gebäudelänge und/oder einem Dichtemass für die OeBA-Zone zu ergänzen.

3.2 Ergänzung Art. 28 (Fassadengestaltung)

Für das Erscheinungsbild der Fassade eines Objektes ist neben der Farbe und der Materialisierung insbesondere auch die Art der Beschattungssysteme von Bedeutung. Traditionell verfügen Wohnbauten in ländlich geprägten Ortsbildern über Schlag- und Schiebeläden als Beschattungssysteme. Wohnbauten mit modernen Beschattungssystemen (zum Beispiel Jalousien) fallen in einem historischen Ortsbild mit ländlicher Prägung entsprechend negativ auf und beeinträchtigen das Ortsbild.

Aus diesem Grund wurde bereits im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens die Pflicht für traditionelle Beschattungssysteme für Gebäude in der Dorfzone beantragt. Die Argumentation der Gemeinde Lommis, dass Schlag- und Schiebeläden bei Neubauten kaum noch zum Einsatz kämen und entsprechende Bestimmungen in den letzten Jahren nicht angewendet worden wären, greift zu kurz. Im Kanton Thurgau findet sich eine Vielzahl an Neubauten, gerade in erhaltenwerten Ortsbildern, welche mit Schlag- oder Schiebeläden ausgestattet werden. Dass in Lommis die entsprechenden Bestimmungen in den letzten Jahren nicht angewendet wurden, zeigt sich leider bis zu einem gewissen Grad im erhaltenwerten Ortsbild. In Lommis sind entsprechende Beschattungssysteme nur für Wohnbauten im erhaltenwerten Ortsbild (Bebauung entlang Haupt- und Kirchstrasse) und nicht gezwungenermassen für die ganze Dorfzone vorzuschreiben.

Aufgrund der Bedeutung von traditionellen Beschattungssystemen für das Ortsbild, der räumlichen Beschränkung der Massnahme und weil die Argumentation der Gemeinde nicht genügt, um ein Weglassen der entsprechenden Bestimmung zu begründen, wird am Antrag aus dem Vorprüfungsverfahren festgehalten. Die Gemeinde wird aufgefordert, Art. 28 zur Fassadengestaltung in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege zu ergänzen.

3.3 Redaktionelle Anpassungen

Art. 17 Abs. 2

In rechtlicher und grammatikalischer Hinsicht ist die doppelte Negation syntaktisch falsch und die Satzreihe macht keinen Sinn. Die Formulierung "Davon ausgenommen sind:" ist deshalb im Sinne einer redaktionellen Anpassung zu streichen.

Art. 26 Abs. 3

Obwohl auf das regionale Baureglement Oberthurgau verwiesen wird, weicht der Wortlaut von diesem ab. Während sich die Dachaufbauten etc. gemäss Musterbaureglement gut in die 'Dachfläche' einzuordnen haben, sieht diese Bestimmung eine Einpassung in die 'Dachlandschaft' vor. Die Einpassung in die Dachlandschaft wird jedoch bereits mit

Abs. 1 geregelt und erscheint im Kontext des Abs. 3 deplatziert, da hier die Dachgestaltung in sich geregelt wird. Der Begriff 'Dachlandschaft' ist deshalb im Sinne einer redaktionellen Anpassung durch den Begriff 'Dachfläche' zu ersetzen.

3.4 Weiteres

Art. 17 Abs. 4

In Abweichung zum regionalen Baureglement Oberthurgau (BauR OTG) und ohne Begründung wird darauf verzichtet, den minimalen Grenzabstand von Stützbauwerken, Mauern und Wänden festzulegen und den Mindestabstand von Abgrabungen und Aufschüttungen in Relation zu ihren Höhen zu setzen. Durch diesen Verzicht entsteht eine Rechtsunsicherheit, womit ein vermeidbares Potenzial für zukünftige Rechtsstreitigkeiten geschaffen wird. Da diese Bestimmung aber nicht gegen übergeordnetes Recht verstösst, wird lediglich empfohlen, den erwähnten Mindestabstand bei der nächsten Revision des Baureglements zu regeln.

4 Schlussbemerkungen

Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Vorbehalte, Hinweise und Anregungen wurden grösstenteils berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Vorlagen erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG überwiegend. Die Ortsplanungsrevision wird mit einzelnen Auflagen sowie Hinweisvermerken genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



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:

28. JUNI 2023