

Frauenfeld, 20. Juni 2023

Entscheid Nr. 34

BOA/PG Nr. 2022.11-022

Politische Gemeinde Berg (TG) Änderung Zonenplan und Richtplan

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Berg am 7. Juni 2022 beschlossene Richtplanänderung wird genehmigt.
2. Die von der Gemeindeversammlung Berg am 17. November 2022 beschlossene Zonenplanänderung wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Berg, Hauptstrasse 43, 8572 Berg, unter Beilage der Dossiers zur Richtplan- und Zonenplanänderung, je mit Genehmigungsvermerken (chargé)
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Landwirtschaftsamt
 - Amt für Raumentwicklung (2), unter Beilage eines Dossiers zur Richtplan- und Zonenplanänderung, mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 3. Januar 2023 ersucht die Gemeinde Berg um Genehmigung des angepassten Richt- und Zonenplans. Mit E-Mail vom 11. Mai 2023 wurden ergänzende Unterlagen zugestellt.
Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.
2. Mit Entscheid Nr. 53 vom 19. November 2020 genehmigte das Departement für Bau und Umwelt die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Berg. Von der Genehmigung ausgenommen wurden die Auszonung auf der Parzelle Nr. 3078 in Mauren sowie

die Zuweisung dieser Flächen zum Richtplangebiet. In der Folge konnte auch die Einzonung (Verlagerung) auf den Parzellen Nrn. 93 und 94 im Gebiet Tosi, Kehlhof, nicht genehmigt werden. Schliesslich wurde eine Aufforderung aus der letzten Ortsplanungsrevision wiederholt, die bundesrechtswidrigen Minibauzonen auf den Parzellen Nrn. 661 und 684 einer geeigneten Nichtbauzone zuzuweisen.

Mit der vorliegenden Richtplanänderung und Zonenplananpassung reagiert die Gemeinde auf die genannten Genehmigungsvorbehalte in Mauren und Kehlhof. Noch ausstehend ist jedoch die Zonenplananpassung auf den Parzellen Nrn. 661 und 684. Hierzu ist ein weiteres Planungsverfahren nötig.

3. Das Richtplangebiet und das zugehörige Koordinationsblatt S1.03 auf der Parzelle Nr. 3078 (inkl. der neu abgetrennten Parzelle Nr. 3550) in Mauren wird mit der vorliegenden Planung aufgehoben und das Areal wieder dem Baugebiet zugewiesen. Die Fläche wird jedoch nicht mehr der ursprünglichen Dorfzone zugeordnet. Die neu abgetrennte Parzelle Nr. 3550 wird zusammen mit Parzelle Nr. 3081 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. Der verbleibende Teil der Parzelle Nr. 3078 wird neu der Wohn- und Arbeitszone (WA 2) zugewiesen.
Mit der Einzonung in Mauren verbunden ist die Auszonung in Kehlhof. Das Gebiet Tosi (Teile der Parzellen Nrn. 93 und 94) wird bis auf einen Bereich im Süden wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen.
4. Die Zuweisung zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Mauren steht im Zusammenhang mit einer geplanten Schulerweiterung der südlich der Dorfstrasse gelegenen Schulanlage. Der Bedarf wurde nachvollziehbar dargelegt.
Die Zuweisung des übrigen Gebiets zur WA 2 kann jedoch nicht ohne Weiteres nachvollzogen werden. So wurde in der Ortsplanungsrevision auf die Bedeutung der Fläche als Pufferbereich zwischen den wertvollen Ortsbildern des Unter- und Oberdorfs hingewiesen. Im Koordinationsblatt S1.03 wurde als Ziel festgelegt, bei einer künftigen Einzonung den Ortsbildern gebührend Rechnung zu tragen. Aufgrund dessen erscheint die Dorfzone mit den entsprechenden Einpassungsbestimmungen die sachgerechtere Zone. In hierzu nachgereichten Unterlagen wird ausgeführt, dass die kommunale Planungsbehörde bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Absicht verfolgte, die Dorfzone auf Ortskerne mit historischer Bausubstanz zu konzentrieren. Unbebaute Flächen oder Parzellen mit modernen Bauten sollen hingegen nicht mehr der Dorfzone zugehörig sein. Aufgrund dessen wurden bereits in der Gesamtrevision gewisse Flächen südlich des Gässliwegs und im Bereich Dorf-/Lettenstrasse der WA 2 zugewiesen. Als Reaktion auf die ortsbaulichen Anforderungen wurde indes eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Im Hinblick auf das Planungsermessen der Gemeinde kann die vorgenommene Zonenzuweisung akzeptiert werden. Wir nehmen die Planungsbehörde beim Wort: Bei

der Erarbeitung des Gestaltungsplans kann der Fokus nicht nur auf der Erschliessung liegen. Ebenso muss der Gestaltungsplan die sorgfältige ortsbauliche Einpassung und auf die Situation abgestimmte freiräumliche Qualitäten bezwecken. Denn gemäss kantonalem Richtplan sind die wertvollen Ortsbilder in Erscheinung, Substanz und Struktur zu schützen, zu pflegen und zu gestalten. Neubauten haben sich in die Struktur einzufügen. Denn alle Gebäude miteinander sowie die Freiräume machen den Wert eines Ortsbilds aus.

5. Die nicht für die Wiedereinzonung in Mauren benötigten Bauzonenflächen verbleiben in Kehlhof. Sie werden nördlich der Tosistrasse als Dorfzone D2 konzentriert (2'304 m²) und für die Realisierung einer Zufahrtsstrasse ab der Holderenstrasse (127 m²) eingesetzt. Diese Einzonungen beanspruchen Fruchtfolgeflächen gemäss Sachplan des Bundes (SP FFF). Die bundesgerichtliche Rechtsprechung knüpft die Inanspruchnahme von FFF für Vorhaben jeglicher Art an strenge Voraussetzungen. Es muss beispielsweise ein wichtiges kantonales Anliegen vorliegen (vgl. Art. 30 Abs. 1^{bis} der Raumplanungsverordnung; RPV, SR 700.1). Weitere wichtige Voraussetzung ist, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden. Dies ist in der Regel bei zweigeschossigen Wohnbauten nicht der Fall. Die vorliegende Dorfzone D 2 kann nur akzeptiert werden, weil es keine höhere Dorfzone gibt, die D 2 eine höhere Dichte und Höhe zulässt als die W2 und eine Gestaltungsplanpflicht über der eingezonte Fläche auf Parzelle Nr. 93 wie auch im westlich angrenzenden Baugebiet ausgeschieden ist. Auf die Gestaltungsplanpflicht hat die vorliegende Zonenplananpassung keinen Einfluss. Wir halten diesen Hinweis explizit fest, da die Unterlagen diesbezüglich unklar sind und eine Rücksprache mit den Planern erforderten.
6. Die Gesamtbilanz der Bauzonenflächen für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen wird um die Fläche für die zusätzliche öffentliche Zone reduziert und damit die gesamte Bauzonenfläche nicht vergrössert. Dies ist sachgerecht.
7. Das in Mauren aufgehobene Richtplangebiet wird nach Kehlhof verlagert. In Bahnhofsnähe soll dereinst bei ausgewiesenem Bedarf die Wohnzone erweitert werden. Künftig soll das Gebiet in eine Wohnzone W 2b eingezont werden. Wiederum sind FFF betroffen. Wir verweisen auf die Ausführungen unter Ziffer 5. Eine Auseinandersetzung mit der Anforderung an eine optimale Nutzung des Areals findet in den Unterlagen nicht statt. Wir erachten eine W 2b wie bereits mehrfach geäussert nicht als sachgerecht. Die Wahl einer sachgerechten Zonierung und der zugehörigen Interessenabwägung ist indes erst bei einer allfälligen künftigen Einzonung zu erbringen.

4/4

Die Planvorlage erfüllt insgesamt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und wird 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:

20. JUNI 2023