

Frauenfeld, 19. September 2023

Entscheid Nr. 54

BOA/PG Nr. 2022.05-010

Politische Gemeinde Sommeri Revision Ortsplanung

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Sommeri am 7. September 2021 beschlossene Kommunale Richtplan wird mit einem Hinweisvermerk zu Massnahme L 2 (Gebiet "Riet", Parzellen Nrn. 328, 331, 340) genehmigt.
2. Der von der Gemeindeversammlung Sommeri am 17. Mai 2022 erlassene Zonenplan sowie das Baureglement werden genehmigt
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Sommeri, Hauptstrasse 33, 8580 Sommeri, unter Beilage von drei Dossiers "Revision Ortsplanung", mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen
 - Steuerverwaltung, Schlossmühlestrasse 15, 8510 Frauenfeld, unter Beilage einer Liste Mehrwertabgabe Ortsplanungsrevision Sommeri (Anhang 8 des Planungsberichts)
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Forstamt
 - Jagd- und Fischereiverwaltung
 - Landwirtschaftsamt
 - Tiefbauamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung (3), unter Beilage eines Dossiers "Revision Ortsplanung" mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 31. Mai 2022 ersucht die Gemeinde Sommeri um Genehmigung der Ortsplanungsrevision. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen die Genehmigungsvorlage liegt beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) ein Rekurs vor. Über diesen Rekurs befindet sich das DBU in einer separaten Entscheidung. Dieser ist inhaltlich und zeitlich mit der Entscheidung über die Plangenehmigung koordiniert. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 28. April 2020 vorgeprüft.
2. Die zur Genehmigung eingereichte **Revision der Ortsplanung** betrifft den kommunalen Richtplan, den Zonenplan und das Baureglement (BauR). Die Politische Gemeinde Sommeri revidierte diese Planungsinstrumente gesamtheitlich. Die bisherige kommunale Planung stammt aus dem Jahr 1994 (genehmigt mit RRB Nr. 592 vom 26. April 1994). Seither 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) 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 Planung der Gemeinde Sommeri gesamtheitlich zu revidieren.

Im Genehmigungsverfahren prüft das Departement für Bau und Umwelt (DBU) nach § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) generell, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung entsprechen. Dabei ist das Planungsmessen der Gemeinde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG zu respektieren.

3. Die Gemeinden treffen diejenigen raumplanerischen Vorkehrungen, welche für die Entwicklung ihres Gebietes, die Erfüllung ihrer Aufgaben und die Wahrung ihrer Interessen erforderlich sind (§ 8 Abs. 1 PBG). Um entsprechende Vorkehrungen zu treffen, erlassen die Gemeinden einen Rahmennutzungsplan, bestehend aus Zonenplan und BauR, sowie einen kommunalen Richtplan. Nach § 14 Abs. 1 PBG ko-

ordinieren die Richtpläne der Gemeinden abgestimmt auf die übergeordneten Richtpläne deren raumwirksame Tätigkeiten und zeigen die künftige Entwicklung des Gemeindegebietes auf. Richtpläne sind behördenverbindlich und bilden die Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen (§ 15 PBG).

Der zur Genehmigung eingereichte **Kommunale Richtplan** setzt sich aus einer Plankarte 1:5'000 und einem Richtplantext zusammen. Er löst den Richtplan aus dem Jahr 1994 ab. Gemäss Richtplantext ist er in die Teilbereiche Siedlung und Infrastruktur, Natur und Landschaft sowie Verkehr unterteilt. Aus kantonaler Sicht ist dieser Aufbau nachvollziehbar.

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. Im bisherigen Richtplan wies die Gemeinde Sommeri WMZ-Richtplangebiete im Umfang von 0.9 Hektaren aus. Gemäss Anhang A1 des KRP müssen diese Gebiete weder verkleinert, noch dürfen sie vergrössert werden. Es ist jedoch möglich, dass die Gemeinde diese Gebiete räumlich anders anordnet. Gemäss Festsetzung 1.1 C des Kantonalen Richtplan (KRP) bedingt dies unter anderem, dass die Gesamtfläche des Siedlungsgebiets nicht vergrössert wird. Auch haben sich durch die räumlichen Verlagerungen die Standortqualitäten des Siedlungsgebiets zu verbessern resp. sind die Qualitäten zumindest zu erhalten (insbesondere die Erschliessung mit dem ÖV). Zudem sind Verlagerungen nur möglich, wenn insgesamt eine raumplanerisch besser abgestimmte Lösung erreicht wird.

Mit der Revision des Richtplans werden bestehende WMZ-Richtplangebiete (Änderungen Nrn. R4 und R5) am südlichen Ortsrand von Niedersommeri aufgehoben und in Richtung Obersommeri an die Hauptstrasse verschoben (Änderungen R1 und R6). Diese Verschiebung führt zu einer Entlastung des südlichen Siedlungsrandes, der im KRP mit einer Siedlungsbegrenzungslinie gekennzeichnet ist. Gleichzeitig wird in Niedersommeri ein Arbeitsplatz-Richtplangebiet in ein WMZ-Richtplangebiet (Änderung R7) umgewandelt und auf Parzelle Nr. 90 ein WMZ-Richtplangebiet aufgehoben. Durch diese Anpassungen ergibt sich insgesamt ein kompakteres Siedlungsgebiet. Die ÖV-Erschliessung des Siedlungsgebiets bleibt jedoch etwa gleich. Somit sind die erwähnten Anpassungen mit der Festsetzung 1.1 C vereinbar.

Der Planungsauftrag 1.2 A KRP verlangt, dass die Gemeinden im Rahmen ihrer Ortsplanung (kommunaler Richtplan, Zonenplan, Baureglement) aufzeigen, wie die

in Kapitel 2.2 KRP aufgeführten **Mindestdichten** längerfristig erreicht werden können. Um die geforderten Mindestdichten zu erreichen, haben die Gemeinden in ihren Richtplänen insbesondere sogenannte Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen und deren spezifische Eigenschaften auszuweisen. Sie haben zudem die Mobilisierung dieser Gebiete zu fördern, indem sie geeignete Massnahmen zur besseren Nutzung prüfen (Planungsauftrag 1.3 B).

Die vom KRP geforderte Mindestdichte (32 RN/ha) wurde mit 34 RN/ha bereits im Jahr 2018 erreicht. Damit war der Planungsauftrag 1.2 A bereits vor der Revision der Ortsplanung erfüllt. Zudem sind die Bauzonen von Ober- und Niedersommeri bereits mehrheitlich überbaut. Sie liegen mehrheitlich innerhalb erhaltenswerter Ortsbildschutzgebiete. Entsprechend ist nachvollziehbar, dass im Kommunalen Richtplan keine "Innenentwicklungsgebiete" bezeichnet sind. So sind die betroffenen Ortsbilder in ihrer Erscheinung, Substanz und Struktur zu schützen, zu pflegen und zu gestalten (Planungsgrundsatz 1.10 A). Es ist deshalb zu begrüßen, dass in der Gemeinde Sommeri vor allem die Umnutzung von leerstehenden Scheunen angestrebt wird, um die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken.

Mit Massnahmen L 2 strebt die Gemeinde Sommeri u.a. im Gebiet "Riet" eine ökologische Vernetzung an. Dieses Gebiet liegt gemäss KRP in einem Gebiet mit Vorrang Landschaft und in einem Gebiet mit Vernetzungsfunktion. Die Massnahme L 2 ist somit grundsätzlich mit den Vorgaben des KRP vereinbar. Leider wird im Kommunalen Richtplan nicht thematisiert, dass das Gebiet "Riet" im KRP gleichzeitig als Reservestandort für eine Deponie bezeichnet ist (Vororientierung 4.4 C). Der Bedarf für diesen Reservestandort ist nach wie vor ausgewiesen. Der Massnahme L 2 kann deshalb nur unter der Voraussetzung zugestimmt werden, dass allfällige Vernetzungsprojekte ein künftiges Deponievorhaben nicht erschweren. Um darauf aufmerksam zu machen, wird bei der Massnahme L 2 im Richtplantext und in der Plankarte (Gebiet "Riet", Parzellen Nrn. 328, 331, 340) ein Hinweisvermerk angebracht.

4. Den rechtskräftigen Zonenplan genehmigte der Regierungsrat mit RRB Nr. 529 vom 26. April 1994. Mit der Revision der Ortsplanung hat die Gemeinde Sommeri den **Zonenplan** gesamthaft überarbeitet. Insbesondere wird mit der Revision die heutige Dorfzone um ca. 3.5 ha reduziert. Diese Flächen am Siedlungsrand von Ober- und Niedersommeri hat die Gemeinde Sommeri neu der Wohn- und Arbeitszone WA2 oder der Wohnzone W2 zugewiesen. Auf Einzonzonen verzichtete die Gemeinde indes weitgehendst. Einzig auf Parzelle Nr. 10 wird mit der Änderung Nr. 35 eine Fläche von 270 m² neu der Dorfzone D zugewiesen. Diese wird aber mit einer flächengleichen Auszonung (Änderung Nr. 34) vollständig kompensiert.

Die Gemeinde Sommeri verfügt mit Nieder- und Obersommeri über zwei Ortsbilder von nationaler Bedeutung. Gemäss KRP sind diese Ortsbilder in ihrer Erscheinung, Substanz und Struktur zu schützen, zu pflegen und zu gestalten. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, sind die Kerngebiete von Nieder- und Obersommeri im rechtskräftigen Zonenplan vollständig der Dorfzone D zugewiesen. Mit den Änderungen Nrn. 11 und 22 wird die **Dorfzone D** in Ober- und Niedersommeri (infolge Umzonungen) aber teilweise erheblich reduziert. Gegen diese Umzonungen bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht Vorbehalte. Obwohl die von der Umzonung betroffenen Flächen teilweise an die historischen Kerngebiete grenzen, sind sie mehrheitlich durch neuere, teilweise moderne Wohnhäuser geprägt. Diese haben keinen Bezug zur ortstypischen Bauweise resp. zur historischen Siedlungsstruktur. Daher ist zumindest teilweise nachvollziehbar, dass die Gemeinde Sommeri diese Grundstücke von der Dorfzone D in die Wohn- und Arbeitszone WA2 umzont.

Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass es nicht richtig sei, in den fraglichen Bereichen die schärferen Vorschriften (Art. 29-33 BauR) der Dorfzone D zur Anwendung zu bringen. Gleichwohl verpflichtet sich Gemeinde Sommeri bei Neu- und Ersatzbauten auf eine gute Gestaltung zu achten. Entsprechende Vorschriften finden sich in den Art. 27 und 28 BauR. Diese "allgemeinen Gestaltungsvorschriften" führen zu einer Verschärfung von § 78 PBG. In § 78 PBG (Schutz des Ortsbildes) wird lediglich verlangt, dass Bauten und Anlagen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen dürfen. Auch haben sie sich so in die Umgebung einzugliedern, dass sie die Gesamtwirkung nicht stören. Mit Art. 27 und 28 BauR wird neu auch in den betroffenen Gebieten für alle Bauten und Anlagen eine "gute Gesamtwirkung" vorgeschrieben. Unter diesen Umständen kann trotz denkmalpflegerischen Vorbehalten den Umzonungen Nrn. 11 und 22 zugestimmt werden. Sie liegen im Planungsermessen der Gemeinde Sommeri.

Am östlichen Siedlungsrand von Obersommeri wird neu eine **Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau LwbN Pf** ausgeschieden. Auslöser für diese Zonenausscheidung ist ein bestehender Landwirtschaftsbetrieb. Um konkurrenzfähig zu bleiben, will sich dieser Betrieb in Zukunft auf den Anbau von Gemüse und Beeren konzentrieren. Dazu soll auf der Parzelle Nr. 367 der Witterungsschutz für die Beeren verbessert und das Gemüsesortiment erweitert werden.

Die Produktion soll künftig in Folientunneln mit einer Breite von 9 m, einer Länge von 60 m und einer Höhe von 4.5 m erfolgen. Die geplante Betriebserweiterung erfordert die Ausscheidung einer speziellen Landwirtschaftszone nach Art. 16a Abs. 3 RPG in Verbindung mit § 12 PBV. Solche Zonen sind nur möglich, sofern sie mit den Zielen und Grundsätzen (Art. 1 und 3 RPG) der Raumplanung sowie mit den Vorgaben des KRP vereinbar sind. Obwohl die LwbN Pf-Zone gemäss KRP in ein Gebiet mit Vorrang Landschaft und in ein Gebiet mit Vernetzungsfunktion zu liegen kommt, kann der neuen Zone zugestimmt werden. So fügt sich die LwbN Pf-

Zone gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein. Um dies zu ermöglichen, wird u.a. die max. Gesamthöhe in der LwbN auf 5.0 m beschränkt. Die neue Zone führt jedenfalls nicht zu einer Beeinträchtigung des Vernetzungskorridors oder des Landschaftsbildes. Sie entspricht auch den Anforderungen an eine haushälterische Bodennutzung bzw. dem Konzentrationsprinzip, da sie unmittelbar an eine bestehende Bauzone angrenzt. Auch soll der Übergang zu den benachbarten Einfamilienhäusern möglichst harmonisch gestaltet werden. Entsprechend liegt der Planänderung ein Projekt zugrunde, das zwischen den Gewächshäusern und den Wohnbauten einen Grünbereich vorsieht. Dieser mit Obstbäumen bestückte Bereich soll als Puffer wirken. Ausserdem ist geplant, die Gewächshäuser durch einen Pflanzstreifen vom Kulturland abzuschirmen. Damit keine Fruchtfolgeflächen (FFF) verloren geht, soll beim Neubau der Tunnels auf Betonfundamente verzichtet und nur Drehanker eingesetzt werden. Unter Abwägung aller Interessen ist die LwbN Pf-Zone mit dem übergeordneten Recht und den Vorgaben des KRP vereinbar. Sie kann deshalb genehmigt werden.

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 den Auftrag gemäss § 56 Abs. 1 WBSNG um. Dazu werden die gefährdeten Flächen im Zonenplan mit einer **Gefahrenzone** überlagert. Soweit überprüfbar, sind die Gefahrenzonen vollständig und sachgerecht ausgeschieden.

Im Zonenplan wird zwischen **Verkehrsflächen** innerhalb und ausserhalb der Bauzonen unterschieden. Sie sind in der Legende unter dem "Informationsinhalt" aufgelistet. Die generelle Prüfung zeigt, dass die erfolgten Zuweisungen der Verkehrsflächen korrekt sind.

Im Prüfbericht vom 28. April 2020 wies das Amt für Raumentwicklung darauf hin, dass in der Gemeinde Sommeri an verschiedenen Orten Bauten und Anlagen bestehen, welche über den Bauzonenrand hinausragen (z.B. Sitzplatz auf Parzelle Nr. 204, Gartenanlage auf Parzelle Nr. 51, Kleinbauten oder Fahrnisbauten auf Parzelle Nr. 10 und 378 sowie Sitzplatz auf Parzelle Nr. 221). Diese Bauten und Anlagen widersprechen dem Grundsatz der strikten Trennung von Bau- und Nichtbaubereich.

Gemäss Planungsbericht (S. 21) sei es Sache der Baupolizei, sich den erwähnten Fällen anzunehmen. Die Gemeinde Sommeri wird aufgefordert, dem Amt für Raumentwicklung innert sechs Monaten mitzuteilen, welche baupolizeilichen Schritte sie in den genannten Fällen eingeleitet hat.

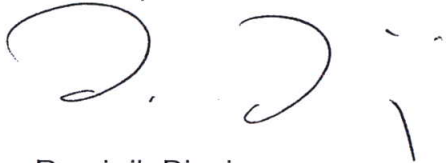
5. Das revidierte **Baureglement** (BauR) basiert gemäss Planungsbericht auf dem Musterbaureglement der Region Ober- und Mittelhurgau. Von diesem Musterbaureglement (MBR) weicht die Gemeinde Sommeri vereinzelt ab. Mit der vorliegenden Revision wird den Anforderungen von § 122 PBG entsprochen. Das Baureglement wurde an die Bestimmungen des PBG und der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Das revidierte Baureglement enthält, abgestimmt auf die einzelnen Nutzungszonen, die im Sinne von § 18 PBG erforderlichen Regelungen. Nicht Gegenstand des Genehmigungsverfahrens und nicht geprüft wurde der Anhang zum Baureglement. Das Baureglement ist mit dem übergeordneten Recht vereinbar. Zu Art. 41 BauR ist aber Folgendes zu bemerken:

Art. 41 Übergangsbestimmungen: Mit Inkrafttreten der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB, RB 700.2) am 1. Januar 2013 wurden die Gemeinden gemäss § 122 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) angehalten ihre Rahmennutzungspläne innert 5 Jahren (bis 31. Dezember 2017) – mit Fristverlängerung innert 10 Jahren (bis 31. Dezember 2022) – an das PBG anzupassen. Falls die Gemeinde diese Frist nicht einhalten kann, gelten gemäss § 122 Abs. 4 PBG für die Nutzungsziffern und Höhenmasse die vom Regierungsrat in § 57 der PBV festgelegten Umrechnungswerte. Damit sind Baugesuche, die nach dem 1. Januar 2023 eingereicht wurden, nach neuem Recht zu beurteilen, selbst wenn, wie vorliegend im Fall der Gemeinde Sommeri, noch kein neues Baureglement in Kraft gesetzt werden konnte. Das bisherige Baureglement bleibt somit unverändert anwendbar. Bei der Beurteilung der Baugesuche müssen aber die Messweisen, die Begriffe der IVHB sowie, die Umrechnungswerte der PBV angewendet werden. Folglich kann die entsprechende Bestimmung (Art. 41) nur so verstanden werden, dass einzig die nicht durch die IVHB bestimmten Bestimmungen zum Einreichungszeitpunkt angewendet werden.

Schlussbemerkung

Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) 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: **19. SEP. 2023**