

Frauenfeld, 20. März 2024

Entscheid Nr. 0027

BOA/PG Nr. 2023.07-009

Politische Gemeinde Homburg

Ortsplanung: Teilweise Anpassung des Richt- und Zonenplans

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Homburg am 12. Dezember 2022 beschlossene Änderung des kommunalen Richtplans (Richtplantext S.005) wird genehmigt.
2. Die von der Gemeindeversammlung am 19. April 2023 beschlossene Änderung des Zonenplans (Aufhebung Gestaltungsplanpflicht Parzelle Nr. 2230) wird genehmigt.
3. Die von der Gemeindeversammlung am 19. April 2023 bestätigte Zonenplanung in den Gebieten „Bulgen“, „Im Weingarten Ost“ und auf Parzelle Nr. 100 wird genehmigt.
4. Die von der Gemeindeversammlung am 19. April 2023 bestätigte Weilerzone im Ortsteil Tägermoos wird nicht genehmigt. Die Politische Gemeinde Homburg wird beauftragt, die Kleinsiedlung gestützt auf Planungsauftrag 1.9 A des kantonalen Richtplans (KRP) dem im Anhang A8 KRP aufgeführten Zonentypen zuzuweisen.
5. Das von der Gemeindeversammlung am 19. April 2023 hinsichtlich der Bestimmungen zur Wohn- und Arbeitszone Bulgen bestätigte Baureglement (Art. 4, Art. 5, Art. 7a, Art. 31 Abs. 3) wird genehmigt.
6. Mitteilung an:
 - Gemeinde Homburg, Hauptstrasse 86, 8508 Homburg, unter Beilage der Dossiers zur angepassten Ortsplanung, je mit Genehmigungsvermerken (chargé)
 - Winzeler + Bühl, Rheinweg 21, 8200 Schaffhausen
 - DBU, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zur angepassten Ortsplanung, mit Genehmigungsvermerken sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 11. Juli 2023 ersucht die Politische Gemeinde Homburg um Genehmigung der erneut angepassten Ortsplanung. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen die Vorlage ging beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) ein Rekurs ein. Über diesen Rekurs befindet das DBU in einem separaten Entscheid.

2. Die zur Genehmigung eingereichte Vorlage umfasst je eine Anpassung des kommunalen Richtplans und des Zonenplans. Zudem wurde der Zonenplan an vier verschiedenen Orten aufgrund eines Verfahrensfehlers von der Gemeindeversammlung nochmals behandelt und die Zonierung bestätigt. Ebenso bestätigte die Gemeindeversammlung die Bestimmungen im Baureglement zur angefochtene Wohn- und Arbeitszone Bulgen. Auch diese Flächen und Baureglementsbestimmungen sind Bestandteil des vorliegenden Genehmigungsverfahrens.
 Die eigentliche Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde bereits in den Jahren 2017 bis 2020 erarbeitet. Das DBU genehmigte die Planung mit Entscheid Nr. 19 vom 31. März 2022 mit Vorbehalt, Hinweisvermerken und Aufträgen.
 Vor Inkraftsetzung durch den Gemeinderat bemerkte die Gemeindebehörde, dass sie es zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage versäumt hatte, die nicht in der Gemeinde Homburg wohnhaften Grundeigentümerschaften über die Planung schriftlich in Kenntnis zu setzen (§ 30 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; RB 700]). Die Planung hat der Gemeinderat entsprechend nicht in Kraft gesetzt. Sodann ist die Gemeinde der genannten gesetzlichen Vorgabe nachgekommen und hat die betroffenen auswärtigen Grundeigentümerschaften angeschrieben. Es gingen verschiedene Einsprachen ein. Aufgrund dessen hat die Gemeinde ihre Planung in Teilen überarbeitet, andernorts in bisheriger Form bestätigt.

3. Im kommunalen Richtplan bezeichnet die Gemeinde die Gebiete, die sich für die Siedlungsentwicklung nach innen eignen. Sie formuliert in Massnahmenblättern das Vorgehen zur Aufwertung, Umnutzung, Ergänzung oder baulichen Verdichtung der bezeichneten Areale. Sie setzt sich dabei für eine gute Siedlungsqualität ein (Massnahme S.001). Ein Potenzial für die Innenentwicklung ortete die Gemeinde unter anderem im Gebiet „Weieracker“ in Hörhausen (Massnahme S.005). Damit die bauliche Dichte in die gewünschte Richtung gesteuert werden kann, hat die Gemeinde ein Gestaltungsplanverfahren angedacht und entsprechend im Zonenplan für das genannte Gebiet (Parzelle Nr. 2230) eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Dieses Ansinnen wird nun aufgrund einer Einsprache fallen gelassen. Mittlerweile angelauene Projektierungen zur Bebauung des Areals haben gemäss Unterlagen dazu geführt, dass die Gemeinde die Gestaltungsplanpflicht aus heutiger Sicht als unver-

hältnismässig einstuft. Die Absichten des Grundeigentümers seien mit den kommunalen Zielsetzungen vereinbar. Wir erinnern die Gemeinde an die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan (KRP; Planungsauftrag 1.2 A): Die Raumnutzerdichte lag in der letzten Erhebung 2022 deutlich unter der geforderten Mindestdichte gemäss KRP (Festsetzung 1.2 A). Die ursprüngliche Gestaltungspflicht war ein Schritt in die richtige Richtung, um darauf Einfluss nehmen zu können. Mit der Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht und den neu gewählten Formulierungen in Massnahme S.005 des Richtplans geht die Gemeinde ein gewisses Risiko ein. Wir weisen darauf hin, dass mit der angepassten Massnahme keine Grundlage mehr vorhanden ist, die Entwicklung aktiv in die richtige Richtung zu lenken. Die Abkehr vom Ausscheiden einer Gestaltungsplanpflicht liegt im vorliegenden Fall aber im Ermessen der Gemeinde.

4. Als logische Folge aus der erwähnten Richtplananpassung hebt die Gemeinde im Zonenplan die Gestaltungsplanpflicht auf Parzelle Nr. 2230 auf.
Darüber hinaus wurde aufgrund von Einsprachen die Wohn- und Arbeitszone Bulgen (inkl. Baureglementsbestimmungen), die Landwirtschaftszone auf Parzelle Nr. 100, die Freihaltezone im Gebiet „Weingarten Ost“ sowie die Weilerzone im Ortsteil Tägermoos in unveränderter Form erneut der Gemeindeversammlung vorgelegt und von dieser bestätigt (Wiederholung der Beschlussfassung vom 26. November 2020). Bis auf die Weilerzone im Tägermoos ist die genannte Zonenplanung mit den entsprechenden Baureglementsbestimmungen mit den übergeordneten Vorgaben vereinbar.
5. Die Weilerzone Tägermoos kann hingegen nicht genehmigt werden. Wir haben bereits in unserer Entscheidung vom 31. März 2022 auf den Auftrag des Bundesrats an den Kanton hingewiesen: Die zonenrechtliche Ausgangslage in den Weilern und Kleinsiedlungen müssen überprüft und einer bundesrechtskonformen Nutzungszone zugewiesen werden. Der Kanton Thurgau hat diesen Auftrag mittlerweile umgesetzt und die Anforderungen im kantonalen Richtplan definiert und die Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (Streichung Weilerzone) angepasst. Sowohl der Grosse Rat (am 14.9.2022) wie auch der Bundesrat (am 23.2.2023) genehmigten das Richtplankapitel 1.9 „Kleinsiedlungen“. Die Richtplaninhalte sind damit unterdessen behördenverbindlich und müssen umgesetzt werden. Damit hätte die Gemeinde als Planungsbehörde den Planungsauftrag 1.9 A und Anhang A8 im KRP zwingend berücksichtigen müssen und die Weilerzone „Tägermoos“ der Gemeindeversammlung in angepasster Form unterbreiten müssen. Gemäss KRP ist der Ortsteil Tägermoos einer ordentlichen Bauzone (Dorfzone im Sinne von Art. 15 RGP) zuzuordnen. Die Politische Gemeinde Homburg erhält einen Auftrag: Sie muss dem Planungsauftrag 1.9 A KRP nachkommen und die Siedlung Tägermoos einer Bauzone zuweisen.

In diesem Zusammenhang empfehlen wir der Gemeinde Homburg, auch die übrigen Kleinsiedlungen im Zonenplan zu bereinigen: Gündelhart, Klingenberg, Reutenen und Untersaalen (vgl. Planungsauftrag 1.9 A im Anhang A 8 des kantonalen Richtplans). Auch das Baureglement ist betreffend Weilerzone anzupassen.

6. Eine weitere Pendenza besteht an zahlreichen Stellen am Bauzonenrand. Bereits in der Vorprüfung zur Ortsplanungsrevision vom 7. August 2019 wiesen wir darauf hin, dass der Zonenplan mit den tatsächlichen Gegebenheiten abzugleichen ist. Ein Überstellen der Bauzonengrenze mit Bauten und Anlagen widerspricht dem bundesrechtlichen Trennungsgrundsatz des Bau- und Nichtbaugebiets. Beispielhaft haben wir auf einige Konfliktsituationen hingewiesen. In der zur Genehmigung eingereichten Planung hat die Gemeinde nicht darauf reagiert. Wir haben deshalb im Entscheid vom 31. März 2022 den verpflichtenden Auftrag formuliert, uns innerhalb eines halben Jahres über die eingeleiteten Schritte zur Behebung sämtlicher rechtswidriger Zustände am Bauzonenrand zu informieren. Dies ist bisher nicht geschehen. Wir werden die Gemeinde diesbezüglich in Kürze kontaktieren.

Insgesamt erfüllt die Vorlage die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird mit Ausnahme der Weilerzone im Tägermoos 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. MRZ. 2024**