



Frauenfeld,

5. August 2003
Entscheid Nr. 74
Allkom 114/2003

Politische Gemeinde Homburg
Revision Ortsplanung
Baulinienplan Käsereistrasse

1. Mit Schreiben vom 22. Mai 2003 ersucht das Planungsbüro BHAt^{team} im Auftrag der Gemeinde Homburg um Genehmigung der generell revidierten Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan, Baureglement, Schutzplan Natur- und Kulturobjekte, Baulinienplan Käsereistrasse, Plan „Ausserkraftsetzung von Quartier- und Baulinienplänen“, Richtplan, Bericht „Verbindlichkeiten zum kommunalen Richtplan“ sowie einem erläuternden Planungsbericht. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Gegen die revidierte Ortsplanung sind beim Departement für Bau und Umwelt keine Rekurse hängig.
2. Auf den 1. Januar 1999 entstand die Politische Gemeinde Homburg (PG Homburg) durch den Zusammenschluss der Ortsgemeinden Homburg, Gündelhart-Hörhausen sowie Salen-Reutenen. Die **rechtskräftigen Ortsplanungen** stammen aus den Jahren 1991 (Homburg), 1998 (Gündelhart-Hörhausen) und 1976 (Salen-Reutenen). Die Gemeindereorganisation, der kantonale Richtplan (KRP, 1996) und neue übergeordnete Gesetze wie das neue Planungs- und Baugesetz (PBG; RB 700) führten dazu, dass die Planungen im Sinne von Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) revisionsbedürftig sind. Mit Bericht vom 21. August 2002 hat das Amt für Raumplanung den **Entwurf zur revidierten Ortsplanung** umfassend vorgeprüft. Diese Vorprüfung ist in den zur Genehmigung eingereichten Plänen und Vorschriften im Wesentlichen berücksichtigt.

a. Siedlungsgebiet

Im Rahmen der erwähnten Vorprüfung stellte das Amt für Raumplanung zu Recht fest, dass die Kapazitäten zu hoch sind. Als Reaktion auf diese Vorprüfung hat die Gemeinde die Kapazitäten reduziert. Nach diesen Reduktionen präsentieren sich die Kapazitäten wie folgt: Die **Einwohnerkapazität** der Bauzonen beträgt 155 %. Von den 58.67 ha Bauzonen sind gemäss Anhang 4 des Planungsberichtes 13.91 ha nicht überbaut, was einer **Flächenkapazität** von 123 % entspricht. Die **Einwohnerkapazität des Siedlungsgebietes** beträgt 175 %. Art. 15 RPG besagt, dass Bauzonen Land umfassen, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Gemäss KRP ist Homburg ein „Dorf ohne zentrale Funktion“. Entsprechend sind die Bauzonen laut Ziffer 1.1.3 des KRP auf eine zurückhaltende Entwicklung auszurichten und die Erneuerung der Dörfer soll von innen heraus ermöglicht werden. Bei alleiniger Betrachtung der oben aufgeführten Werte kommt man zum Schluss, dass die Kapazitäten im Vergleich zu Art. 15 RPG und zum KRP zu hoch sind.

Die Beurteilung des Siedlungsgebietes zeigt, dass die PG Homburg über grosse unüberbaute Flächen im Sinne von Art. 15 lit. a RPG im sogenannt weitgehend überbauten Gebiet verfügt. Diese Gebiete sind richtigerweise dem Baugebiet zugewiesen. Darauf ist auch der unübliche grosse Unterschied zwischen der Flächenkapazität (123 %) und der Einwohnerkapazität (155 %) zurückzuweisen. Diese hohe Einwohnerkapazität lässt sich u.a. auf die grossen unüberbauten, sich innerhalb der Ortsteile befindenen Flächen bzw. die teilweise lockere ländliche Siedlungsstruktur zurückführen. Die Erfahrung zeigt, dass gerade in ländlich geprägten Gemeinden das innere Potential nur schwer aktivierbar ist. Diese Siedlungsstrukturen sind bei der Beurteilung angemessen zu würdigen. Gleichwohl ist festzuhalten, dass wohl noch Möglichkeiten zu weiteren Reduktionen des Baugebietes bestanden hätten. Mit besonderer Würdigung der erwähnten, lockeren, ländlichen Überbauungsstruktur und den nur ungenügend realisierbaren inneren Siedlungskapazitäten in den einzelnen Ortsteilen der PG Homburg lässt sich die Grösse der Bauzonen und des Sied-

lungsgebietes im Sinne von Art. 15 RPG und § 33 PBG verantworten. Die Gemeinde wird eingeladen, sich künftig verstärkt für eine Siedlungsentwicklung nach innen einzusetzen. Schliesslich ist noch festzuhalten, dass aufgrund der hohen Kapazität des Baugebietes wohl längere Zeit keine Einzonungen von Richtplangebiet notwendig werden.

b. Nutzungszonen

Die Abgrenzungen und Zuweisungen der Nutzungszonen sind grundsätzlich in Ordnung. Indessen sind einige Detailbemerkungen anzubringen. Es wird bedauert, dass den Empfehlungen des Amtes für Raumplanung betreffend die Abgrenzungen der Bauzonen im Tägermoos und in Bulgen nicht Rechnung getragen wurde. Dies trifft auch für vereinzelte Abgrenzungen der Landschaftsschutzzone zu. Grundsätzlich sind erhaltenswerte Landschaftskammern im Zonenplan Landschaftsschutzzonen zugewiesen. In diesen Landschaftskammern liegen vereinzelt auch Landwirtschaftsbetriebe, die Bestandteil der jeweiligen Landschaftskammer sind. Im Zonenplan sind diese Betriebe punktuellen Landwirtschaftszonen zugeordnet (z.B. Hirte). Vielleicht wurde diese Nutzungszonenzuweisung gewählt, weil davon ausgegangen wird, dass die Betriebe ansonsten in ihrer Tätigkeit und insbesondere bei der Erstellung von landwirtschaftlich begründeten Bauten behindert werden. Dies trifft nicht zu. Bei der Beurteilung von neuen Bauten und Anlagen wird gleichwohl von der geschlossenen Landschaftskammer ausgegangen. Unter angemessener Respektierung des Planungsermessens der Gemeinde sind die Abgrenzungen und Zuweisungen der Nutzungszonen insgesamt akzeptabel.

Gemäss Planungsbericht wurden die im KRP (Ziffer 1.8) vorgegebenen Ortsbildschutzgebiete in der Ortsplanung berücksichtigt und sachgerecht umgesetzt. In diesem Zusammenhang sind die im Zonenplan ausgeschiedenen Dorf- und Weilerzonen zu erwähnen. Die erhaltenswerten Einzelbauten sind im Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte aufgeführt. Zur Abgrenzung der Um-

gebungsschutzzone ist zu bemerken, dass nicht die geschützten Bauten selber, sondern ausschliesslich deren Umgebung überlagert werden sollte.

c. Abgrenzung Wald und Bauzonen

Das Forstamt stellt fest, dass sämtliche in den Detailplänen enthaltenen, verbindlichen Waldgrenzen in den Zonenplan übernommen wurden. Die Detailpläne sind vom 11. Oktober bis 9. November 2002 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einsprachen eingegangen. Damit sind die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt, um den dynamischen Waldbegriff für das gesamte Baugebiet der Politischen Gemeinde Homburg aufheben zu können. Alle künftig ins Baugebiet laut vorliegendem Zonenplan einwachsenden Bestockungen gelten somit nicht mehr als Wald im Rechtssinn und können jederzeit ohne Rodungsbewilligung entfernt werden.

d. Baureglement

Die Empfehlungen der Vorprüfung wurden hinreichend berücksichtigt. Das zur Genehmigung eingereichte Baureglement ist umfassend und übersichtlich.

e. Richtplan

Der Richtplan behandelt die Bereiche Siedlung, Natur und Landschaft, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung. Das Siedlungsgebiet und damit auch die Richtplangebiete wurden unter dem Kapitel „Siedlungsgebiet“ abgehandelt. Aus ökologischer Sicht sind namentlich die Vernetzungselemente zu würdigen. Insgesamt überzeugt die umfassende und sauber dargestellte Richtplankarte samt Textteil (Koordinationsblätter). Mit dem zur Genehmigung eingereichten Richtplan erhält die Gemeindebehörde ein zweckmässiges Führungs- und Koordinationsinstrument.

f. Schutzplan über die Natur- und Kulturobjekte

Wie vorne erwähnt, sind im Zonenplan mit entsprechenden Nutzungszonen die erhaltenswerten flächigen Objekte behandelt. Der Schutz von punktförmigen

und linearen erhaltenswerten Objekte hingegen ist im Schutzplan über die Natur- und Kulturobjekte geregelt. Die Aufteilung der Schutzobjekte auf diese beiden Planungsinstrumente ist zweckmässig. Das Amt für Denkmalpflege bemerkt, dass die Einstufungen der Kulturobjekte (Bauten) anlässlich einer Begehung mit der Gemeindebehörde überprüft worden seien. Die Umsetzung des Auftrages gemäss § 10 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (NHG; RB 450.1) sei mit dem Schutzplan Natur- und Kulturobjekte nur minimal erfüllt. Die Gemeinde kommt gemäss Einschätzung der Denkmalpflege nicht darum herum, längerfristig die Bezeichnung der Schutzobjekte zu überprüfen, wenn sie die baulichen Eigenheiten und Qualitäten der Dörfer, Weiler und Einzelhöfe der Politischen Gemeinde Homburg wahren will. Gemäss dem Amt für Archäologie sind die aus archäologischer Sicht wichtigen Objekte im Schutzplan aufgeführt. Die Fachstelle Natur- und Landschaftsschutz stellt fest, dass der Schutzplan aus ihrer Sicht sowohl hinsichtlich Qualität als auch Vollständigkeit überzeugt.

g. Baulinienplan Käsereistrasse

Der Baulinienplan Käsereistrasse regelt die Unterschreitung des ordentlichen Ufergehölz- und Gewässerabstandes, was gemäss § 63 PBG möglich ist. Dabei sind jedoch gewisse Mindestabstände einzuhalten. Im Vorprüfungsbericht vom 30. April 2002 wurde betreffend Gebäude Assek. Nr. 68 auf Parzelle Nr. 212 festgehalten, dass eine Baulinie einen durchschnittlichen Abstand von mindestens 10 m zum Ufergehölz bzw. zum Bach aufweisen muss, damit im Falle eines Abbruchs oder nach unfreiwilliger Zerstörung ein Ersatzbau einen hinreichenden Abstand zu Bach und Ufergehölz einhält. Dies namentlich vor dem Hintergrund, dass Parzelle Nr. 212 auch bei Wahrung angemessener Abstände grosse bauliche Möglichkeiten bietet. Zudem sind die Hochwassersicherheit, der Bachunterhalt sowie der Zugang für Pflegearbeiten am Ufergehölz zu gewährleisten. Gemäss § 81 PBG dürfen in der Bauzone rechtmässig erstellte Bauten, die den geltenden Plänen oder Vorschriften nicht entsprechen, zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert wer-

den, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird. Einen Wiederaufbau sieht § 81 PBG nicht vor. Die neu eingeführte „Baulinie für Bauten im Falle eines Elementarschadens im Ausmass eines anerkannten Totalschadens“ ermöglicht einen Wiederaufbau im Katastrophenfall im Abstand von praktisch 0 m zum Ufergehölz und zum Bach. Aus den genannten Gründen kann dies nicht akzeptiert werden. Im Fall eines freiwilligen Abbruchs oder eines Elementarschadenfalls muss beim Wiederaufbau ein Mindestabstand eingehalten werden. Das Amt für Umwelt und das Forstamt beantragen deshalb eine Nichtgenehmigung der „Baulinie für Bauten im Falle eines Elementarschadens im Ausmass eines anerkannten Totalschadens“.

h. Ausserkraftsetzung von Sondernutzungsplänen

Die gewählte Form der Ausserkraftsetzung von Sondernutzungsplänen in Form eines Übersichtsplanes ist zweckmässig.

Mit der neuen Ortsplanung verfügt die Politische Gemeinde Homburg insgesamt über zeitgemässe und zweckmässige Planungsinstrumente.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Homburg am 2. April 2003 erlassene Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan und Baureglement, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat Homburg am 12. Mai 2003 beschlossene Richtplan sowie der gleichentags beschlossene Schutzplan Natur- und Kulturobjekte werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Der vom Gemeinderat Homburg am 12. Mai 2003 beschlossene Baulinienplan Käsereistrasse wird mit Ausnahme der „Baulinie für Bauten im Falle eines Elementarschadens im Ausmass eines anerkannten Totalschadens“ genehmigt.

4. Der vom Gemeinderat Homburg am 16. Dezember 2002 beschlossene Plan zur Ausserkraftsetzung von Quartier- und Baulinienplänen wird genehmigt.

5. Mitteilung an:

- Gemeinderat Homburg, 8508 Homburg, unter Beilage von je drei Zonenplänen, Baureglementen, Richt- und Schutzplänen, Baulinienplänen Käserei-
strasse und Plänen zur Ausserkraftsetzung von Quartier- und Baulinienplänen, alle mit Genehmigungsvermerk und Nichtgenehmigungsvermerk zum Baulinienplan Käserei-
strasse (chargé)
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Grundbuchamt Steckborn, 8266 Steckborn
- Amt für Umwelt
- Tiefbauamt
- Amt für Denkmalpflege
- Landwirtschaftsamt
- Amt für Archäologie
- Forstamt
- Amt für Raumplanung, unter Beilage von je zwei Zonenplänen, Baureglementen, Richt- und Schutzplänen, Baulinienplänen Käserei-
strasse und Plänen zur Ausserkraftsetzung von Quartier- und Baulinienplänen, alle mit Genehmigungsvermerk und Nichtgenehmigungsvermerk zum Baulinienplan Käserei-
strasse sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



Regierungsrat H.P. Ruprecht

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: 5. August 2003