



# DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 22. Dez. 1998

Nr. 1043

## Ortsplanung / PG Lommis / Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 10. Juli 1998 ersucht der Gemeinderat Lommis um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Den Akten ist zu entnehmen, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Über die eingegangenen Rekurse entscheidet das Departement für Bau und Umwelt in einem separaten Verfahren. Einer Genehmigung steht in formeller Hinsicht nichts entgegen.
2. Die seit 1995 bestehende Politische Gemeinde Lommis verfügte bisher für jede der drei früheren Ortsgemeinden über separate Ortsplanungen aus den 80er Jahren: Kalthäusern (RRB Nr. 492 vom 4. April 1989), Weingarten (RRB Nr. 750 vom 12. Mai 1987) und Lommis (RRB 2243 vom 21. Dezember 1982). Im Jahre 1991 nahm die Ortsgemeinde Lommis die Revision ihrer Ortsplanung in Angriff. Der Entwurf der überarbeiteten Ortsplanung der damaligen Ortsgemeinde Lommis wurde mit Bericht des Amtes für Raumplanung vom 22. Juli 1993 vorgeprüft. Gemäss Planungsbericht beschloss der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Lommis im Jahre 1996, die Revision auf die neue Politische Gemeinde auszudehnen. Der Gemeinderat hat in der Folge das revidierte Baureglement für die Politische Gemeinde, nicht aber Zonen- und Richtplan, zur Vorprüfung eingereicht. Der Baureglementsentwurf wurde vom Amt für Raumplanung anfangs 1997 konferenziell vorgeprüft. Die Revision ist umfassend angelegt und sorgfältig ausgearbeitet. Die notwendigen Anpassungen an die in den letzten Jahren wesentlich veränderten Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung und Planung (KRP) wurden vorgenommen.

Vor der detaillierten Würdigung der einzelnen Planungsinstrumente sind die folgenden Bemerkungen voranzustellen. Einer der zentralen Punkte jeder Ortsplanungsrevision bildet die Dimensionierung des gemäss Art. 15 des

Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) auf einen Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren auszurichtenden Baugebietes im Zonenplan, resp. des im Allgemeinen auf 20 bis 25 Jahre ausgelegten Siedlungsgebietes im Richtplan. Die **Siedlungs- und Baugebietskapazität** gab bereits anlässlich der Vorprüfung von 1993 betreffend die Ortsgemeinde Lommis zu Bemerkungen Anlass und auch im Rahmen des laufenden Genehmigungsverfahrens wurde die Gemeinde zu detaillierteren Begründungen aufgefordert, die sie über das beauftragte Planungsbüro mit Schreiben vom 21. August 1998 nachlieferte. Grundsätzlich sind neben der vorgenannten RPG-Vorgabe auch diejenigen des KRP zu beachten. Die Gemeinde liegt im Sinne der Siedlungsstruktur des kantonalen Richtplans im ländlichen Raum und ist eine Ortschaft ohne zentrale Funktionen. Die Bauzonen sind gemäss Ziffer 1.1.3 des entsprechenden Richtplantextes auf eine zurückhaltende bauliche Entwicklung auszurichten und es sollte die Erneuerung der Dörfer von innen heraus ermöglicht werden. Ferner ist der eigenständige Charakter und die Lebensfähigkeit zu erhalten und zu stärken. Des Weiteren sind auch die Qualitäten des Orts- und Landschaftsbildes zu respektieren. Vom totalen Baugebiet von 48.74 ha sind gemäss Planungsbericht 12.43 ha als nicht überbaut eingestuft, was eine „Flächenkapazität“ von 134 % ergibt. Diese relativ gemässigte Zahl wird allerdings durch die nach Planungsbericht 156 % betragende Einwohnerkapazität relativiert, was über 500 zusätzlichen Einwohnern entspricht. Ende August 1997 betrug die Einwohnerzahl der politischen Gemeinde 962 (Planungsbericht, Seite 7). Würden die ausgewiesenen inneren Nutzungsreserven noch hinzugenommen, so wären es gegen 180 %. Zwar wird im Planungsbericht nicht völlig zu Unrecht auf die teilweise lockere Bebauung hingewiesen, die nicht ohne weiteres verdichtet werden kann, oder in Einzelfällen auch aus anderen Gründen, wie beispielsweise Ortsbildschutz, nicht verdichtet werden sollte. Trotzdem erscheint angesichts der doch ansehnlichen Baugebietsreserven das vertretbare Mass überschritten. Die Reserven werden über den gesetzlichen Zeithorizont von 15 Jahren hinaus ausreichen. Wenn gleichwohl mit dem Argument der überreichlichen Kapazität keine Bauzonenreduktion verlangt wird, so liegt dies daran, dass sich die Bauzonenfläche wegen Nichtgenehmigungen von Bauzonen aus anderen, im Kapitel Zonenplan erläuterten Gründen, reduziert.

Nicht zu verantworten ist jedoch die Dimensionierung der Siedlungsgebietsfläche im kommunalen Richtplan, die mit 57.14 ha, d.h. einer Zunahme um gut 3.5 ha gegenüber der bisherigen Ortsplanung, auch das im KRP postulierte Flächenausgleichsprinzip verletzt. Da, wie oben erwähnt, nach heutiger Einschätzung die Bauzonenfläche weit in den Zeithorizont des Richtplans

hinein ausreicht und die Richtplangebiete selber auch grosszügige Dimensionen aufweisen, sind die Richtplangebiete (künftiges Baugebiet) insgesamt betrachtet als überdimensioniert und damit als nicht rechtmässig einzustufen. Im Sinne von § 33 PBG verletzt das Siedlungsgebiet die Vorgaben der übergeordneten Planung wie auch den Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung.

Im Rahmen der summarischen Prüfung und der vorhandenen Unterlagen ist es dem Regierungsrat nicht möglich, die verschiedenen Richtplangebiete nach ihrer Zweckmässigkeit hinreichend zu differenzieren. Zudem darf er nicht das Ermessen der Gemeinde durch sein eigenes ersetzen. Deshalb sieht sich der Regierungsrat veranlasst, sämtliche künftigen Baugebiete („Richtplangebiete“ B1 - B10 gemäss Richtplankarte, resp. Richtplantext, Anhang 1) nicht zu genehmigen. Sollte aus Sicht der Gemeindebehörde aufgrund der baulichen Entwicklung die Notwendigkeit zur Ausscheidung einzelner künftiger Baugebiete entstehen, so steht es der Gemeindebehörde frei, zum gegebenen Zeitpunkt ein begründetes Richtplanänderungsverfahren einzuleiten. Mit Blick auf das dannzumalige Genehmigungsverfahren sei jedoch an dieser Stelle bereits vermerkt, dass einzelne Richtplangebiete die Hürde des erwähnten § 33 PBG nur schwerlich schaffen würden, weil sie Planungsgrundsätzen nach Art. 3 RPG oder übergeordneten Planungsvorgaben widersprechen. Unter Ersteren ist insbesondere Art. 3 Abs. 2 Buchstabe b RPG zu erwähnen, wonach sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen sollen. Bei Letzteren ist namentlich die Zugehörigkeit des Immenbergsüdhanges zu einer Landschaft von übergeordneter Bedeutung gemäss KRP von Bedeutung. In solchen Gebieten sind u.a. planerische Eingriffe streng zu beurteilen und möglichst klein zu halten. Unter diesen Vorzeichen sind namentlich wegen der heiklen Lage der Gebiete B2 (Kalthäusern) und B1 (Weingarten) am Immenbergsüdhang Vorbehalte anzumelden. Bei B1 könnte den Bedenken möglicherweise mit einer stark reduzierten Dimensionierung, z.B. im Umfange von einer bis zwei Bautiefen ab bestehendem Bauzonrand, teilweise Rechnung getragen werden.

Ein weiterer, typischerweise über mehrere Planungsinstrumente hinweggreifender Bereich ist der im kantonalen Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (NHG TG) geforderte **Schutz von Natur- und Kulturgütern**. Für die erhaltenswerten flächigen Objekte sind wie allgemein üblich und bewährt im Zonenplan entsprechende Nutzungszonen (Dorfzone, Landschafts- und Naturschutzzone) ausgeschieden. Die erhaltenswerten punktförmigen Kulturobjekte sind im Richtplan bezeichnet. Davon sind lediglich die

als „besonders wertvoll“ eingestuftem Kulturobjekte direkt im Zonenplan allgemeinverbindlich unter Schutz gestellt, während die im Richtplan als "wertvoll" aufgeführten Bauten nach Rücksprache mit der kantonalen Fachstelle im Einzelfall mit Entscheid unter Schutz gestellt werden. Der Regierungsrat hat bis vor einiger Zeit Richtplanlösungen akzeptiert, allerdings nur mit der jeweiligen Erwägung, dass er davon ausgehe, dass die Umsetzung in einen allgemeinverbindlichen Schutz gemäss § 10 NHG TG innert der fünfjährigen Frist gemäss § 27 NHG TG erfolge, sofern der Regierungsrat nicht nachträglich diese Frist auf begründetes Gesuch der Gemeinde ausnahmsweise verlängert hat. Nachdem diese gesetzliche Frist demnächst, d.h. am 30. März 1999 ausläuft, kann eine Richtplanlösung nicht mehr als NHG-konform akzeptiert werden. Hinzu kommt, dass gemäss der Festsetzung Nr. 1.9 im KRP-Text die in neueren Hinweisinventaren (ca. ab 1985) als besonders wertvoll und wertvoll eingestuftem Kulturobjekte durch die Gemeinden zu schützen sind. Im Falle der politischen Gemeinde Lommis gilt es indes zu berücksichtigen, dass die Planungsarbeiten schon in den frühen 90er Jahren in Angriff genommen wurden. Die Gemeinde konnte durchaus annehmen, dass die Richtplanlösung hinreichend sei. Auf diese geänderte Situation hat das Departement für Bau und Umwelt erstmals offiziell an seiner schweremwichtig der Umsetzung des NHG gewidmeten Gemeindeorientierung am 19. November 1998 aufmerksam gemacht. Gleichzeitig hat das Departement angekündigt, dass es zusammen mit den Gemeinden die Ortsplanungen einzeln überprüfen werde, um allfällige Schwachstellen zu erkennen und das weitere Vorgehen (zeitlich und sachlich) gemeinsam festzulegen. Aufgrund der vorgeannten Hinweise kann die fragliche Richtplanlösung verantwortet werden. Die Gemeinde muss indes davon ausgehen, dass im Rahmen der erwähnten Beurteilung noch ein Handlungsbedarf festgestellt werden kann.

Erhaltenswerte Hecken und Einzelbäume als punktförmige Objekte des Naturschutzes sind dagegen durchwegs im Zonenplan bezeichnet und über eine Baureglementsbestimmung geschützt. Diese Vorgehensweise entspricht den Anforderungen von § 10 NHG TG über den Schutz und die Pflege erhaltenswerter Objekte.

### 3. Richtplan

Der kommunale Richtplan besteht aus einer Karte und dem dazugehörenden, als "Bericht und Verbindlichkeiten" betitelten Text. Er enthält Aussagen zu allen relevanten ortsplanerischen Bereichen und kann grundsätzlich als typischer Vertreter eines modernen RPG-gemässen Verständnisses der Richtpläne als Führungs- und Koordinationsinstrument eingestuft werden. Abgese-

hen von den im vorangehenden Kapitel erläuterten Nichtgenehmigungen der künftigen Baugebiete gab der Richtplan in der verwaltungsinternen Vernehmlassung zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Es ist anzumerken, dass der am 1. April 1996 in Kraft gesetzte, revidierte Art. 19 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) die Gemeinwesen zur Ausarbeitung eines Erschliessungsprogrammes verpflichtet. Im Rahmen dieses Programms ist der in Art. 15 RPG enthaltene Begriff der zeitgerechten Erschliessung zu konkretisieren und darzulegen, in welcher zeitlichen Reihenfolge die Bauzonen in Übereinstimmung mit der kommunalen Finanzplanung erschlossen werden können. Damit kann insbesondere sichergestellt werden, dass die Bevölkerungsentwicklung sowie der Bau und die Finanzierung von Infrastrukturanlagen sinnvoll gesteuert und aufeinander abgestimmt werden können. Vorrangiges Ziel des Erschliessungsprogrammes ist es, die Rechtstellung der Grundeigentümer zu verbessern. Durch die Bekanntgabe des Erschliessungstermins können diese erkennen, wann ihre Grundstücke spätestens erschlossen werden sollen, bzw. ab welchem Zeitpunkt sie bei einem allfälligen Verzug des Gemeinwesens tätig werden und auf der Basis genehmigter Erschliessungspläne eine Privaterschliessung anstreben können. Ein solches Programm wird zweckmässigerweise in den kommunalen Richtplan integriert (vgl. Arbeitshilfe der schweizerischen Kantonsplanerkonferenz: Das Muster-Erschliessungsprogramm, 21. August 1998 und Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz, Kapitel 3.1.2: Erschliessung von Baugebiet). Gemäss Ergänzung zum Planungsbericht hält der Gemeinderat ein Erschliessungsprogramm nicht für notwendig, weil die Bauzonen erschlossen seien. Gleichzeitig wird jedoch ein Bedarf an Erschliessungsmassnahmen in den Reservebauzonen bejaht. Zudem muss bezweifelt werden, ob bei einer tatsächlichen Zunahme der Bevölkerung um über 500 Einwohner gemäss Kapazitätsberechnung die öffentliche Infrastruktur ausreichen würde. Die Begründung des bewussten Verzichtes auf die Erstellung eines Erschliessungsprogrammes vermag daher nicht zu überzeugen. Andererseits ist der Gemeindebehörde zugute zu halten, dass die Planung zum Zeitpunkt der Einführung des revidierten Art. 19 RPG schon weit fortgeschritten war. Insgesamt kann deshalb das Fehlen des Erschliessungsprogrammes akzeptiert werden. Die Gemeindebehörde wird indes eingeladen, bei nächster Gelegenheit ein solches Programm auszuarbeiten.

#### 4. Zonenplan

Die gewählten Nutzungszonen, deren Dimensionierung und deren Abgrenzung erscheinen - abgesehen von den nachfolgenden Einschränkungen - in-

gesamt zweckmässig. Als besonderer Fortschritt gegenüber dem bisherigen Zonenplan der Ortsgemeinde Lommis ist der Verzicht auf die Gewerbezonen am nördlichen Ortsrand zu werten, da dies die Ablesbarkeit der gewachsenen Siedlungen Weingarten und Lommis bewahrt.

Wie bereits angetönt, führt die Prüfung nach § 33 PBG bei einzelnen Bauzonenzuweisungen zu schwerwiegenden Vorbehalten. **Westlich des Flugplatzes** ist eine **Wohn- und Gewerbezone WG2** für die bestehenden Bauten ausgeschieden worden, welche die Anforderungen des RPG nicht erfüllt. Wie bereits der im alten Zonenplan enthaltenen Gewerbezone muss auch dieser etwas grosszügiger abgegrenzten WG2 die Genehmigung versagt werden. Zur Begründung sei aus dem RRB Nr. 2243 vom 21. Dezember 1982 zitiert: „Bei der Ausscheidung wurden zu einseitig nur Interessen der bestehenden Gewerbebetriebe berücksichtigt und Grundsätze der Raumplanung vernachlässigt (...). Hier wird eine Miniaturzone geschaffen, die zu einer den Planungsgrundsätzen widersprechenden Zersiedelung der Landschaft führt. Es ist aus verschiedenster Sicht nicht erwünscht und verantwortbar, mitten in gutem Landwirtschaftsgebiet noch zusätzliche Gewerbebetriebe anzusiedeln.“ Mit dieser punktuellen, vom übrigen Baugebiet abgesetzten Bauzone wird der zentrale planerische Grundsatz der Trennung des Baugebietes vom Nichtbaugebiet verletzt. Sie unterscheidet sich diesbezüglich beispielsweise auch entscheidend von der nur leicht vom Südrand Weingartens abgesetzten Wohn- und Gewerbezone WG2, die zudem direkt an der Kantonsstrasse liegt. Es liegen auch keine nutzungsmässigen Besonderheiten vor, die diese Miniaturzone rechtfertigen würden. Des Weiteren wurde bereits damals darauf aufmerksam gemacht, dass zonenfremde Betriebe im Nichtbaugebiet bekanntlich in den Genuss der erweiterten Besitzstandsgarantie nach Art. 24 Abs. 2 RPG in Verbindung mit § 82 PBG kommen.

Des Weiteren vermag die neu ausgeschiedene **Reservewohnzone W2 auf Parzelle Nr. 518** am nördlichen Dorfrand von Weingarten den übergeordneten Vorgaben nicht zu genügen. Wie bereits eingangs neben dem Planungsgrundsatz von Art. 3 Abs. 2 Buchstabe b RPG erwähnt, gehört der ganze Immenberg-Südhang nach KRP zu einer Landschaft von übergeordneter Bedeutung, wo neue Eingriffe wie die Ausscheidung von Bauzonen die Landschaft nicht beeinträchtigen dürfen. Die Gemeinden sind gehalten, bei der Beurteilung einen strengen Massstab anzulegen. Ausserdem erhält hier die in § 12 Abs. 1 PBG enthaltene Forderung nach einer zweckmässigen und haushalterischen Nutzung des Bodens sowie nach einer geordneten Besiedlung besonderes Gewicht. An einer derart exponierten Lage ist unter diesen Vor-

aussetzungen auch mit Würdigung des erheblichen Planungsermessens der Gemeinde auf die Ausscheidung einer Bauzone zu verzichten.

Im RRB Nr. 492 vom 4. April 1989 betreffend die Genehmigung der revidierten Ortsplanung von Kalthäusern hat der Regierungsrat die im Richtplan enthaltenen künftigen Baugebiete nicht genehmigt. Neben Kapazitätsüberlegungen waren beim seinerzeit vorgesehenen Siedlungsgebiet südlich der Kantonsstrasse Argumente der Zweckmässigkeit massgebend: „Mit dieser Ausdehnung würde das zusammenhängende Landwirtschaftsgebiet bester Qualität (Fruchtfolgefleichen) angeschnitten und eine klar sich aufdrängende Siedlungsbegrenzung aufgegeben.“ Die südlich der Kantonsstrasse ausgeschiedene **Wohn- und Gewerbezone WG2** umfasst nur den weitgehend überbauten Bereich von **Parzelle Nr. 29**. Gleichwohl bleibt die Tatsache bestehen, dass mit der Kantonsstrasse eine klare Zäsur überschritten wird. Indes kann die WG2 auf Parzelle Nr. 29 ganz analog wie der abgesetzte südliche Teil der WG2 im Unterdorf von Weingarten bei grosszügiger Auslegung als Fortsetzung und damit als Teil der anschliessenden Bauzone aufgefasst werden. Insgesamt scheint die Zuweisung eines Teiles der Parzelle Nr. 29 zur WG2 vertretbar.

Erstmalig ist im Kanton Thurgau gestützt auf das Bundesgesetz über die Luftfahrt (LFG) ein Areal gemäss den Vorgaben des Sachplanentwurfes Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) ausgeschieden worden. Dieses Areal ist gemäss Art. 37b Abs. 1 LFG dem kantonalen Recht entzogen: „Im Rahmen des bundesrechtlichen Bewilligungsverfahrens wird abschliessend über Standort, Grösse und Betriebsumfang des Flugplatzes sowie über alle luftfahrtspezifischen Belange entschieden. Diesbezüglich sind keine Bewilligungen nach dem Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung und nach kantonalem Recht erforderlich.“ Das in die Vernehmlassung einbezogene für den Vollzug des LFG zuständige Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) hat keine Einwände geltend gemacht, sondern lediglich darauf hingewiesen, dass im Interesse einer einheitlichen Sprachregelung der SIL-Begriff des „Flugplatzareals“ dem im kommunalen Richtplan verwendeten Begriff des „Flugplatzgebietes“ vorzuziehen gewesen wäre.

Im Rahmen der nun abgeschlossenen Ortsplanungsrevision hat das Forstamt im Auftrag des Departementes für Bau und Umwelt eine das gesamte Gemeindegebiet betreffende Abgrenzung Wald-Bauzonen im Sinne von Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 vorgenom-

men. Dabei wurde festgestellt, dass Wald und Bauzonen nirgends aneinander grenzen. Die öffentliche Auflage dieser Feststellung ist am 24. November 1997 ohne Einsprachen abgelaufen. Sie ist somit rechtskräftig. Die Waldfeststellung hat zur Folge, dass alle künftig in die Bauzonen laut vorliegendem Zonenplan einwachsenden Bestockungen nicht als Wald im Rechtssinn gelten und demzufolge auch nicht der Waldgesetzgebung unterstehen.

## 5. Baureglement

Das Baureglement (BauR) ordnet die in § 12 PBG umschriebenen Bereiche. Die Gemeinde hat sich an die Empfehlungen in den Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz gehalten und im Wesentlichen ein sogenanntes Mini-baureglement erlassen, d.h. ein Reglement, welches weitgehend auf die blosse Wiedergabe übergeordneten Rechts verzichtet. Da auch materiell den Anregungen aus der konferenziellen Vorprüfung weitgehend entsprochen wurde, sind nur wenige Anmerkungen notwendig. Zunächst ist in redaktioneller Hinsicht festzuhalten, dass die im Abkürzungsverzeichnis aufgeführte RRV RPG mit Inkrafttreten des PBG aufgehoben, resp. durch die PBV ersetzt wurde.

Art 1.2, Bestandteile der Bauordnung: Nicht ganz korrekt ist die Aufzählung des Richtplans unter den Bestandteilen der kommunalen Bauordnung. Diese besteht nach § 7 Abs. 2 PBG lediglich aus den allgemeinverbindlichen Instrumenten. Der Richtplan ist aber nach § 7 Abs. 1 PBG ein Teil der Ortsplanung. Es empfiehlt sich, den Sprachgebrauch gelegentlich redaktionell der PBG-Systematik anzupassen.

Art. 4.1, Zonenarten: Der Titel „übriger rechtsverbindlicher Inhalt“ sollte im Rahmen der definitiven Drucklegung des BauR durch „übriger allgemeinverbindlicher Inhalt“ ersetzt werden. Das gleiche gilt analog für die Legende des Zonenplans.

Art. 4.2, Tabelle der Höchst- und Mindestmasse: Die Ausnützungsziffern (AZ) sind namentlich in den Wohnzonen W2, W3 sowie WG2 und WG3 vergleichsweise als hoch bis sehr hoch einzustufen. Beispielsweise erscheint in der W2 eine Grund-AZ von 0.45, also eine AZ, die für offene und halboffene Bauweise ohne weitere Anforderungen in Richtung verdichteter Bauweise in Anspruch genommen werden kann, an der oberen Grenze des Vertretbaren. In der Richtlinie Nr. 8 vom April 1998 zur Baudichte (Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz) wird eine AZ von 0.3 - 0.4 empfohlen. Die Erfahrung zeigt, dass eine AZ von 0.45 zumindest in offener Bauweise gar nicht reali-

siert werden kann, weil andere Rahmenbedingungen, darunter namentlich Bestimmungen zu Gebäudeabmessungen und Grenzabständen, dies verhindern werden. Die AZ in den erwähnten Bauzonen können nur mit Bedenken genehmigt werden, weil sie teilweise nicht der gewünschte Wirkung und Steuerungsmöglichkeit dienen.

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind neben der Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung lediglich noch Grenzabstände festgelegt. Dichteziffern oder maximale Gebäudeabmessungen fehlen dagegen. Damit ist die Gemeinde dem Gesetzgebungsauftrag nach § 12 PBG nicht hinreichend nachgekommen. Zwar fordert § 12 Abs. 2 PBG insbesondere die Regelung von Baudichte, Gebäudelängen, Gebäudetiefen und -höhen lediglich „soweit erforderlich“. Ein gänzlicher Verzicht auf die Festlegung der vorgenannten Grössen vermittelt jedoch insbesondere den Anstössern keine Erwartungssicherheit betreffend die künftige Überbauung. Auch wird der Vorgabe von § 12 Abs. 1 PBG betreffend eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedlung nicht entsprochen. Im Rahmen der Vorprüfung wurde die Gemeinde auf diesen Umstand aufmerksam gemacht. Ferner ist auch im Interesse des Nachbarschutzes die Höchst- und Mindestmasstabelle für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu ergänzen. Die vorliegenden ungenügenden Bestimmungen werden bis dahin nicht genehmigt.

Art. 4.4.1 Abs. 1, Landwirtschaftszone: Die Zweckbestimmung der Landwirtschaftszone wird in Art. 16 RPG umschrieben. Die im BauR gewählte Formulierung „vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten“ wirft die Frage auf, welche weiteren Nutzungen denn noch zulässig sein sollen. Dem BauR sind dazu mit Recht keine weiteren Angaben zu entnehmen. Um keine Missverständnisse oder RPG-widrige Begehrlichkeiten aufkommen zu lassen, erscheint es angezeigt, das Wort „vorwiegend“ nicht zu genehmigen. Da es sich um eine Angleichung an das übergeordnete Recht handelt, kann diese Korrektur im Rahmen der definitiven Drucklegung des BauR redaktionell vorgenommen werden.

Art. 4.4.3, Naturschutzzone: Der Anregung der Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz zur Aufnahme einer ergänzenden Düngeverbotsvorschrift wurde nicht gefolgt, obwohl ein solches Düngeverbot an sich naheliegend wäre. Der Gemeinde wird empfohlen, ein solches Verbot in die in Abs. 4 erwähnten Verordnungen oder privatrechtlichen Verträge aufzunehmen.

Art. 5.1.1 lit. b, Immissionen: Mit der gewählten Formulierung dürfen beispielsweise Gastwirtschaftsbetriebe nur noch per Ausnahmegewilligung bis 01.00 Uhr geöffnet haben. Der Gemeinde wird deshalb empfohlen, zu überprüfen, ob den effektiven Verhältnissen nicht mit einer Streichung des Passus „während des Tages“ besser Rechnung getragen würde.

Art 5.2.6, Wald- und Gewässerabstand: Neben den Verweisen auf die §§ 63 und 64 PBG wäre auch ein solcher auf § 16 PBV hilfreich.

Art. 5.4.4 Abs. 4, Dachaufbauten in der Dorfzone: Einzelne Dachaufbauten dürfen einen Viertel, mehrere zusammen gesamthaft die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Regelung ist sehr grosszügig im Vergleich zu den Empfehlungen des Amtes für Denkmalpflege, die im Interesse des Ortsbildschutzes einen Sechstel, resp. einen Drittel vorsehen, dies auch im Hinblick auf die in Art. 4.3.4 Abs. 3 BauR gestützt auf § 66 Abs. 2 PBG enthaltenen, erhöhten gestalterischen Anforderungen. Eine massvolle Dachaufbautenregelung trägt wesentlich zu einer harmonischen "Dachlandschaft" in einer ländlichen Siedlung bei. Die "Drittels-", resp. "Sechstelsvorschrift" für Dachaufbauten ist als bewährte Dachgestaltungsvorschrift wohl in fast jedem thurgauischen BauR verankert. Mit der getroffenen Regelung wird den Anliegen des Ortsbildschutzes zu wenig entsprochen. Diese Vorschrift kann deshalb nicht genehmigt werden. Im Sinne einer Anregung sei darauf hingewiesen, dass der Regierungsrat in vergleichbaren Fällen schon Vorschriften für Dachaufbauten von einem Fünftel (resp. zwei Fünftel gesamthaft) genehmigt hat.

Art. 5.5.2 Abs. 3, Einfriedungen, Bepflanzungen: Gemäss § 3 Abs. 1 Flurgesetz (FIGG) gelten für alle Bauten und Anlagen im Sinne des PBG die baurechtlichen Bestimmungen sowie das baurechtliche Verfahren des Kantons und der Gemeinde. Daraus ergibt sich, dass für alle Einfriedungen und Einzäunungen (der Begriff Einfriedungen wird im neuen FIGG nicht mehr verwendet), die als Anlage im Sinne des PBG zu betrachten sind, punkto Abstandsvorschriften die entsprechenden BauR-Bestimmungen anzuwenden sind, gelten doch die §§ 3 Abs. 2 sowie 4 FIGG nur für Einzäunungen, die baurechtlich nicht relevant sind. Vorliegend sollte für licht- und luftdurchlässige tote Einzäunungen klar zum Ausdruck kommen, dass auch bei baurechtlicher Relevanz § 4 FIGG zur Anwendung gelangt. Ein pauschaler Verweis auf das FIGG genügt nicht, da sich die Katze sonst quasi in den Schwanz beisst.

Mit den erwähnten Einschränkungen ist gegen die Genehmigung des Baureglementes in materieller Hinsicht nichts einzuwenden.

**Auf Antrag des Departementes für Bau und Umwelt  
beschliesst der Regierungsrat:**

1. Der von der Gemeindeversammlung Lommis am 16. Juni 1998 beschlossene Zonenplan und das gleichentags beschlossene Baureglement werden im Sinne der Erwägungen genehmigt. Davon ausgenommen sind folgende Nichtgenehmigungen:

Zonenplan:

- Wohn- und Gewerbezone WG2 westlich des Flugplatzes (u.a. Parzellen-Nrn. 1537, 1538 und 1263)
- Reservewohnzone W2 (Parzelle Nr. 518, Weingarten)

Baureglement

- Art. 4.2, Tabelle der Höchst- und Mindestmasse; die Vorschriften betr. Oe
- Art. 4.4.1 Abs. 1, Landwirtschaftszone; das Wort „vorwiegend“
- Art. 5.4.4 Abs. 4 Dachaufbauten in der Dorfzone; erster Satz

2. Diese Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen zur Folge haben.
3. Der Gemeinderat Lommis wird beauftragt, die von Nichtgenehmigungen betroffenen Grundeigentümer diesen Entscheid zu eröffnen.
4. Der vom Gemeinderat Lommis am 6. Juli 1998 beschlossene revidierte Richtplan, bestehend aus Richtplankarte und -text, wird genehmigt. Davon ausgenommen ist die Nichtgenehmigung aller künftigen Baugebiete B1 - B10 (vgl. Richtplankarte; Richtplantext Ziffer 2.4.2.1 und Anhang 1).
5. Mitteilung an:
  - Gemeinderat Lommis, 9506 Lommis, unter Beilage von je drei Zonenplänen, Baureglementen, Richtplankarten und Richtplantexten, alle mit den erforderlichen Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- (gemäss Ziffer 1 dieses Dispositiv) und Hinweisvermerken (Baureglement: Art. 5.5.2 Abs. 3)
  - Departement für Bau und Umwelt
  - Landwirtschaftsamt

- Tiefbauamt
- Meliorationsamt
- Amt für Umwelt
- Amt für Archäologie
- Forstamt, unter Beilage von einem Waldfeststellungsplan, mit RRB-Nummer und Genehmigungsdatum des vorliegenden Beschlusses ergänzt.
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Raumplanung (3), unter Beilage von je zwei Zonenplänen, Baureglementen, Richtplankarten und Richtplantexten, alle mit den Vermerken gemäss Gemeindeexemplar, sowie der Akten

Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber

