Kanton Thurgau

Politische Gemeinde Sommeri

Revision Ortsplanung

Planungsbericht

Projekt Nr. 717.10

Datei: Planungsbericht.docx

Änderung	Entwurf	gezeichnet	kontrolliert	Datum
	pme		bbi	26.09.2019
pme			bbi	29.11.2019
pme				21.09.2021

nrpingenieure
INGENIEURE · GEOMATIKER · RAUMPLANER

Exemplar für:

Inhaltsverzeichnis

1. Organisation **1**

2. Ausgangslage **1**

2.1 Übergeordnete Planung 1
2.2 Bestehende Kommunalplanung 3
2.3 Kantonale Vorgaben 4
2.3.1 Richtplankarte 4
2.3.2 Zukunftsbild Thurgau 5
2.3.3 Siedlung 5
2.3.4 Verkehr 7
2.4 Berechnung der Bevölkerungsentwicklung 7

3. Richtplan **9**

4. Baureglement **10**

5. Zonenplan **12**

5.1 Änderungen an der Bauzone 12
5.2 Kontingentsbeanspruchung 13
5.3 Landwirtschafts-, Landschaftsschaftsschutzzone und LwbN Pf 13
5.4 Ausscheidung der Gefahrenzone 13
5.5 Hecke 13
5.6 Abgrenzung Strassenfläche in innerhalb und ausserhalb der Bauzone 14

6. Zielerreichung und Interessenabwägung **15**

6.1 Umsetzung kantonale Vorgaben 15
6.2 Verfügbarkeit Bauzonen 15
6.3 Fruchtfolgeflächen 15
6.4 Abstimmung auf Nachbargemeinden 16
6.5 Nachweis Lärmschutz Strasse (LSV) 16
6.6 Berücksichtigung Naturgefahren 16
6.7 Berücksichtigung Natur- und Heimatschutz (NHG) 18
6.8 Berücksichtigung nichtionisierende Strahlung (NISV) 18
6.9 Berücksichtigung Grundwasser und Wasserversorgung 18
6.10 Berücksichtigung belastete Standorte 18
6.11 Erreichung Mindestdichten 19

7. Verfahren **19**

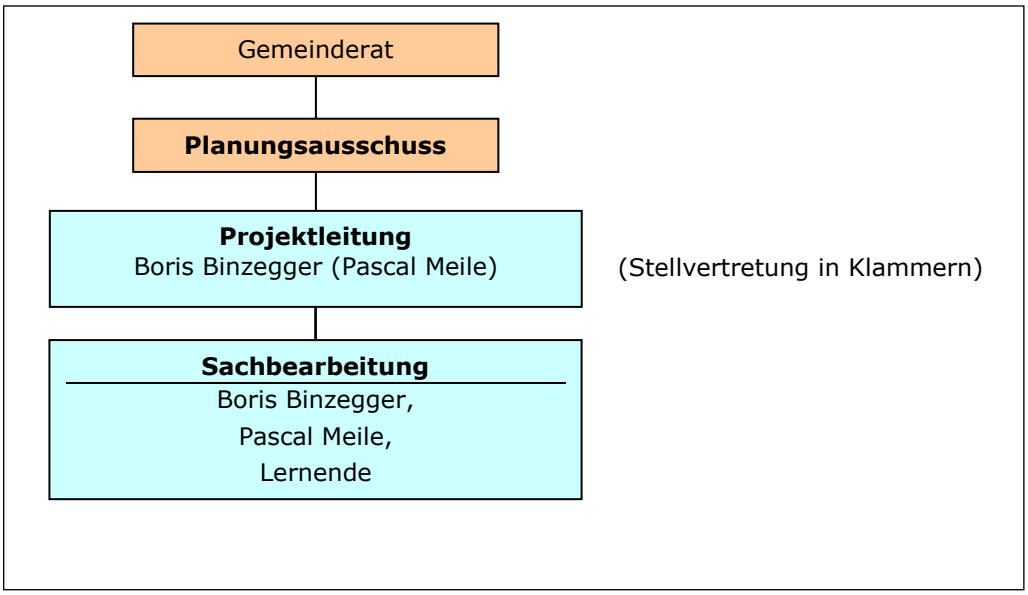
7.1 Information und Mitwirkung 19
7.2 Vorprüfung und Bereinigung 19
7.3 Erneute Mitwirkung 21
7.4 Öffentliche Auflage, Einsprachenerledigung 21
7.5 Gemeindeversammlung 21
7.6 Genehmigung, Inkraftsetzung 21

Anhang **22**

1. Organisation

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung (Baureglement, Zonenplan und Richtplan) der Politischen Gemeinde Sommeri erfolgte vor über 25 Jahren. Genehmigt wurde sie mit dem RRB Nr. 529 vom 26.04.1994. Ausser einzelnen Zonenplanänderungen und der Überprüfung der Kulturobjekte durch den neu erlassenen Schutzplan erfolgten seither keine Änderungen. Aufgrund dieser Zeitspanne, aber auch im Hinblick auf die bauliche Entwicklung in der Gemeinde und die veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen (insbesondere Raumplanungsgesetz, Planungs- und Baugesetz) besteht an den bestehenden Planungen Anpassungsbedarf.

Die Projektorganisation sieht wie folgt aus:



Der Planungsausschuss ist wie folgt zusammengesetzt:

- Priska Rechsteiner, Gemeindepräsidentin
- Martin Roth-Mäder, Gemeinderat und Vizegemeindepräsident
- Björn Stäheli, Gemeindeschreiber
- Boris Binzegger, NRP Ingenieure AG
- Pascal Meile, NRP Ingenieure AG

2. Ausgangslage

2.1 Übergeordnete Planung

Kantonaler Richtplan

Infolge der am 01.05.2014 in Kraft getretenen Änderungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes musste der Kanton eine Teilrevision des Kantonalen Richtplans (KRP) durchführen, welche am 4. Juli 2018 durch den Bundesrat genehmigt wurde. Neuer Bestandteil des Kapitels Siedlung im KRP ist das Raumkonzept Thurgau. Darin werden die Siedlungsgebiete, eingeteilt in Bauzonen und Siedlungserweiterungsgebiete, für jede Gemeinde festgesetzt. Geachtet werden muss auch auf eine regionale Abstimmung der Siedlungsgebiete mit den Nachbargemeinden innerhalb eines funktionalen Raumes.
Im Weiteren ist die Siedlungsplanung auf die Verkehrsplanung abzustimmen, insbesondere auf die im KRP festgesetzte Bodensee-Thurtal-Strasse (BTS).

Neues Planungs- und Baugesetz

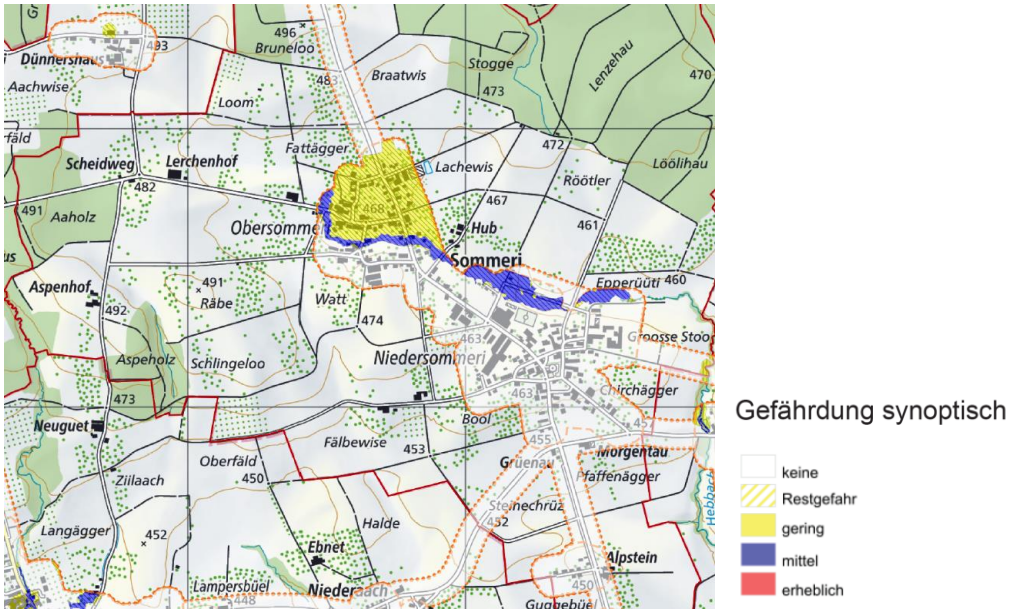
Aufgrund des neuen Planungs- und Baugesetzes des Kantons Thurgau (PBG) haben die Gemeinden gemäss § 122 PBG ihre Rahmennutzungspläne innert 5 Jahren an die Bestimmungen des Gesetzes und an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen. Nach der Inkraftsetzung des revidierten PBG auf den 1. Januar 2013 haben diese Arbeiten bis Ende 2017 zu erfolgen. Diese Frist wurde der Gemeinde Sommeri vom DBU verlängert.

Diese Gesetzesänderung hat auf die Planungen der Gemeinden einen grossen Einfluss, weil einerseits die Grundnutzungszonen in der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV) neu definiert werden und anderseits die Messweisen mit der IVHB und der PBV gegenüber der bisherigen Regelung stark ändern. Insbesondere die Regelung der Baudichte anhand der Geschossflächenziffer bringt gegenüber der gewohnten Ausnützungsziffer eine Herausforderung für die Gemeinden. Die Regionalplanungsgruppen Oberthurgau und Mittelthurgau haben ein Muster-Baureglement ausarbeiten lassen, das die Vorgaben des neuen Planungs- und Baugesetzes bereits berücksichtigt.

Überführung der Naturgefahrenkarte in die Kommunalplanung

Die Überführung der Naturgefahrenkarte in die Kommunalplanung hat gemäss § 56 Abs. 2 des Gesetzes über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (WBSNG) bis Ende 2018 zu erfolgen. Vom Departement für Bau und Umwelt (DBU) wurde die Fristverlängerung genehmigt.

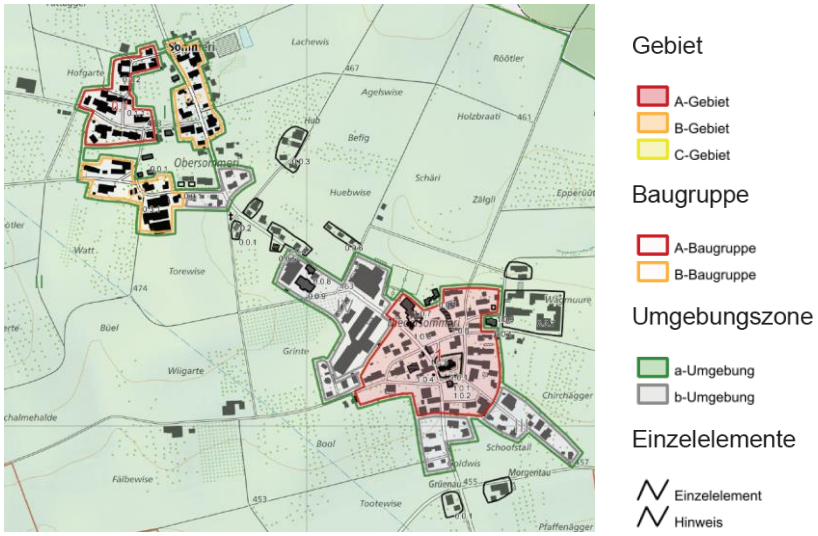
Als Grundlage dient die synoptische Gefahrenkarte. Folgend der Ausschnitt der Gemeinde Sommeri aus dem ThurGIS:



Bundesinventare

Die Bundesinventare ISOS, IVS, BLN und weitere werden in die Planung miteinbezogen. Sommeri ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Die aktuelle Fassung stammt aus dem Jahr 2007. Sommeri ist im ISOS folgendermassen beschrieben: *„Zweipoliges Dorf in historischer Hochäckerlandschaft, für die der Thurgau berühmt ist. Kompakter Teil Niedersommeri mit weitwirksamer, zentraler Kirche und Schule sowie ringförmig um innere Wiese angelegtes Obersommeri mit eng gefassten bäuerlichen Gassen.*"

Der relevante Ausschnitt des Situationsplans sieht gemäss ThurGIS folgendermassen aus:



Im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz sind keine Wege von nationaler Bedeutung in der Gemeinde Sommeri eingetragen. Historische Verkehrswege von kommunaler oder regionaler Bedeutung sind vorhanden, diese werden bei Änderungen an Verkehrswegen beachtet.

2.2 Bestehende Kommunalplanung

Die rechtskräftige Kommunalplanung der Gemeinde Sommeri setzt sich folgendermassen zusammen:

Zonenplan
RRB Nr. 529 vom 26.04.1994; diverse Änderungen 1995 bis 2002; Festlegung der geschützten Kulturobjekte in neuen Schutzplan 2015

Baureglement
Grundfassung RRB Nr. 529 vom 26.04.1994, Revision 2001 und Änderung Bildungsstätte 2002

Schutzplan Natur- und Kulturobjekte
DBU-Entscheid Nr. 5 vom 29.01.2015
Das einzige bisher geschützte Naturobjekt, die Hecke beim Reservoir Parzelle Nr. 327, ist im Zonenplan unter Schutz gestellt. Wird mittels Einzelschutzverfügung des Gemeinderates weiter unter Schutz belassen.

Beitragsreglement Natur- und Kulturobjekte: Stand vom 20.06.2000

Richtplan: RRB Nr. 529 vom 26.04.1994

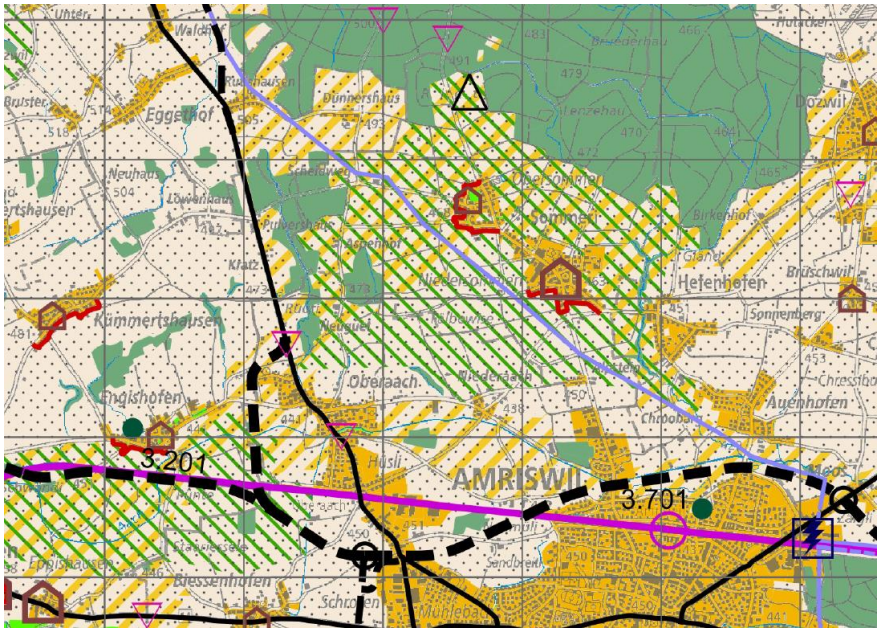
Sondernutzungspläne

- Baulinienpläne (Kantonsstrasse 1979/1982 mit Änderungen; Schützenstrasse / Kesswilerstrasse, Niedersommeri) -> Ist in separatem Verfahren zur Aufhebung vorgesehen.
- Gestaltungsplan Bildungsstätte 2003

2.3 Kantonale Vorgaben

Zu den kantonalen Vorgaben gehört der kantonale Richtplan. Folgend wird auf den kantonalen Richtplan im Stand vom Juni 2017 Bezug genommen, welcher am 4. Juli 2018 durch den Bundesrat genehmigt wurde.

2.3.1 Richtplankarte



Ausschnitt kantonaler Richtplan Thurgau, Stand Juni 2017

Legende:

Ausgangs-lage | Richtplan-inhalt

1. Siedlung

- Siedlungsgebiet: Bauzonen und künftige Baugebiete (1.1)
- Siedlungsgebiet: Freihaltezonen (1.1) u. Intensiverholungsgebiete (5.1)
- Siedlungsgebiet: Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten und strategische Arbeitszonen (1.6, Festsetzungen)
- Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten und strategische Arbeitszonen (1.6, Zwischenergebnisse)
- Abgrenzungen des Siedlungsgebietes (1.1)
- Ortsbildschutzgebiete (1.8) besonders wertvoll / wertvoll

2. Landschaft

- Landwirtschaftsgebiete (2.2)
- Fruchtfolgeflächen (2.2)
- Gebiete mit Vorrang Landschaft (2.3)
- Naturschutzgebiete und Waldreservate (2.4) grosse (Flächensymbol) / kleine (Punktsymbol)
- Gebiete mit Vernetzungsfunktion (2.5)
- Ausbreitungshindernisse (2.6) Fischaufstiegshindernisse / andere Hindernisse
- Wald (2.7)
- Gewässer (2.9)

3. Verkehr

- Hochleistungsstrassen richtungsgetrennt (3.2)
- Hochleistungsstrassen mit Gegenverkehr (3.2)
- Anschlussbauwerke (3.2)
- Übergeordnete Hauptverkehrsstrassen (3.2)
- Bahnlinien, doppelspurige Normalspur (3.3)
- Bahnlinien, einspurige Normalspur (3.3) Ausbau Doppelspurabschnitte und Kreuzungsstationen
- Bahnlinien, Schmalspur (3.3)
- Kreuzungsstationen und -stellen / Bahnstationen (3.3)
- Bahnhofgebiete (3.7)
- Personenschifffahrt (3.8)
- Schiffsanlegestellen (3.8)
- Flugplatzperimeter und Gebiete mit Hindernisbegrenzung nach Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (3.9)

4. Versorgung und Entsorgung

- Hochspannungs-Freileitungen (4.2)
- Hochspannungskabel (4.2)
- Unterwerke (4.2)
- Abbau- und Ablagerungsgebiete (4.3)
- Deponien des Typs B / Deponien der Typen C, D und E (4.4)
- Deponien der Typen C, D und E (Festsetzung / Zwischenergebnis oder Vororientierung)

5. Weitere Raumnutzungen

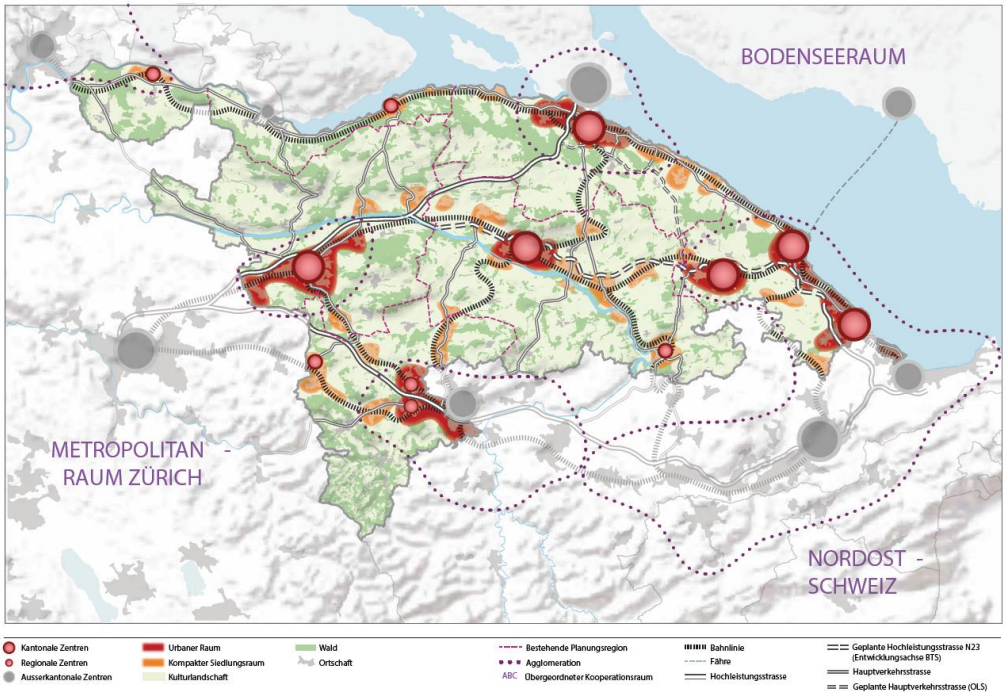
- Golfplätze (5.1)
- Bootsstationierungen (5.2)
- Kombinierte Schiessanlagen (5.4)

3.201 Die in der Karte eingetragenen Nummern verweisen auf die entsprechenden Vorhaben im Richtplantext.

(3.2) Die Zahl in Klammern entspricht der Nummer des Unterkapitels im Richtplantext.

2.3.2 Zukunftsbild Thurgau

Raumkonzept **(0.3 Kantonaler Richtplan)**



Karte Raumkonzept Thurgau (Quelle: ARE Thurgau, Teilrevision KRP 2017)

Die Gemeinde Sommeri ist dem Raumtyp Kulturlandschaft zugeteilt.

2.3.3 Siedlung

Siedlungsgebiet **(Planungsauftrag 1.1 A)**

"Die Gemeinden sorgen dafür, dass ihre Ortsplanungen in Einklang stehen mit den Vorgaben des KRP (vgl. Anhang A1) und passen diese gegebenenfalls an (§ 8 Abs. 4 PBG)."

Anhang A1 Anpassungsbedarf Siedlungsgebiet:		
Gemeinde	**Anpassungsbedarf WMZ (ha) Bauzonen**	**Anpassungsbedarf WMZ (ha) Richtplangebiet**
Sommeri	0	0

Berücksichtigung: Gemäss der Vorgabe erfolgen keine Einzonungen in die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ), die nicht mit einer flächengleichen Auszonung kompensiert würden. Auch das WMZ-Richtplangebiet wird nicht vergrössert.

Siedlungsgebiet **(Festsetzung 1.1 D)**

"Die in der Richtplankarte festgesetzten Siedlungsbegrenzungslinien sind bei Ortsplanungen, bei der Festlegung des Siedlungsgebiets gemäss Festsetzung 1.1 B und bei der Umverteilung des Siedlungsgebiets gemäss Festsetzung 1.1 C einzuhalten. Im Bereich der Siedlungsbegrenzungslinien ist der Gestaltung des Siedlungsrandes besondere Beachtung zu schenken. Im Einflussbereich von Siedlungsbegrenzungslinien sind Bauten und Anlagen ausserhalb des Baugebiets möglichst zu vermeiden."

Berücksichtigung: Eine solche Begrenzung der Siedlungsgebiete befindet sich südlich von Niedersommeri sowie westlich von Obersommeri. Die Verlagerung der Richtplangebiete entspricht dieser Vorgabe.

Mindestdichten (Festsetzung 1.2 A)

„In den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) werden für den Zonenplanhorizont 2030 und den Richtplanhorizont 2040 folgende Mindestdichten (Raumnutzer/Hektare) in den Dichtetypen gemäss Übersichtskarte «Dichtetypen und ÖV-Erschliessung» angestrebt:

- Kulturlandschaft: 32 RN/ha

(Planungsauftrag 1.2 A)

„Die Gemeinden zeigen im Rahmen ihrer Ortsplanungen (kommunaler Richtplan, Zonenplan, Baureglement) auf, wie die Dichten gemäss Festsetzung 1.2 A erreicht werden können. Der Kanton unterstützt die Gemeinden in ihren entsprechenden Bestrebungen."

(Festsetzung 1.2 C)

„Im Rahmen der Kapazitätsberechnung gemäss Festsetzung 1.2 B verdichten alle Gemeinden ihre überbauten WMZ bis 2030 um zusätzlich 2 Prozent beziehungsweise bis 2040 um zusätzlich 3 Prozent, gemessen an der Raumnutzerzahl von 2012/2013.»

Berücksichtigung: Die Gemeinde Sommeri hat die Mindestdichten bereits erreicht. Die zusätzliche Verdichtung um 2 resp. 3 Prozent wird in der Ortsplanungsrevision berücksichtigt.

Ein- und Auszonungen (Festsetzung 1.4 A)

„Ein- und Umzonungen in eine Wohn-, Misch- oder Zentrumszone (WMZ) setzen voraus, dass

a) die Raumnutzerentwicklung gemäss Festsetzungen 0.3 C und D die Kapazität der bestehenden Bauzonen unter Berücksichtigung der Mindestdichten gemäss Festsetzungen 1.2 A, B und C übersteigt (gemeindespezifische Auslastung über 100%),"

b) die ÖV-Erschliessungsqualität des Areals mindestens der ÖV-Güteklasse D (Urbaner Raum) beziehungsweise der ÖV-Güteklasse E (Kompakter Siedlungsraum, Kulturlandschaft) entspricht; bei Arealen im Urbanen Raum, die nur durch den Bus erschlossen sind, ist ein Halbstundentakt zu den Hauptverkehrszeiten erforderlich,

c) die Siedlungsentwicklung, der Verkehr und die Freiräume aufeinander abgestimmt sind,

d) die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung eingehalten sind (…).

Ortsbildschutzgebiete (Ausgangslage Kap. 1.10 A)

"Die Ausgangslage bilden jene Ortsbilder, deren Schutz durch rechtsgültige Pläne und Vorschriften bereits grundeigentümerverbindlich gesichert ist (vgl. Anhang A3).

Anhang A3:	
Objekt	**Bedeutung**
Niedersommeri	besonders wertvoll
Obersommeri	wertvoll

Berücksichtigung: Die Abgrenzung der Dorfzone als Ortsbildschutzzone erfolgt gemäss dem ISOS.

Naturgefahren (Planungsauftrag 1.11 B)

"Die Gemeinden setzen die Gefahrenkarten in der Nutzungsplanung um."

Berücksichtigung: Ist in den Zonenplan als überlagernde Zone Gefahrenzone aufgenommen worden.

2.3.4 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV) (Festsetzung 3.2 A)

"Folgende Strassenbauvorhaben sind zu realisieren:

- *«Bodensee–Thurtalstrasse» (BTS) von Arbon bis Bonau*
- *«Oberlandstrasse» (OLS) von Bätershausen bis zum Anschluss Amriswil West der «Bodensee–Thurtalstrasse»*

Langsamverkehr (Planungsauftrag 3.4 B)

Fusswege

"Das Fusswegnetz ist in den Richtplänen der Gemeinden auszuweisen."

Berücksichtigung: Im Richtplan der Gemeinde Sommeri sind die Wanderwege aufgeführt. Die Gemeinde verzichtet jedoch darauf, alle Fusswege in den Richtplan einzutragen. In der Gemeinde sind keine Wege vorhanden, welche ausschliesslich durch Fussgänger genutzt werden. Alle Gemeinde- und Flurstrassen sind Teil des Fusswegnetzes. Auch die Hauptstrasse als Kantonsstrasse dient mit dem Trottoir resp. dem Fuss- und Radweg dem Fusswegnetz. All diese Strassen in den Richtplan einzuzeichnen bietet der Gemeinde keinen Mehrwert.

Velorouten für den Alltags- und Freizeitverkehr **(Planungsauftrag 3.4 D)**

"Der Kanton trifft in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die nötigen Massnahmen zur Realisierung des «Radwegnetzes Alltagsverkehr»"

Berücksichtigung: Im Richtplan der Gemeinde Sommeri sind die Radrouten eingetragen. Eine für die Gemeinde ebenfalls bedeutende Radroute führt von Niedersommeri über die Kesswilerstrasse in Richtung Kesswil, diese ist jedoch im kantonalen Richtplan nicht aufgeführt.

Ver- und Entsorgung (Vororientierung 4.4 A)

Reservestandorte für Deponien

"Die folgenden Areale haben sich als geeignete Deponiestandorte erwiesen:

• Riet, Sommeri

Massnahmen, die eine solche Nutzung verunmöglichen, sind zu vermeiden."

Sichtweise der Gemeinde: Die Gemeinde Sommeri hat sich in den Vernehmlassungen zum kantonalen Richtplan wiederholt geäussert, dass eine Deponie im Riet Sommeri aus ihrer Sicht nicht zweckmässig sei und aus dem kantonalen Richtplan zu streichen sei. Die Lage eignet sich aus Sicht der Gemeinde nicht für eine Deponie, da es sich gemäss kantonalem Richtplan um ein Gebiet mit Vernetzungsfunktion und ein Gebiet mit Vorrang Landschaft handelt. Im Zonenplan ist das Gebiet bereits bisher der Landschaftsschutzzone zugewiesen. Folglich wird keine Massnahme zu diesem Thema in den kommunalen Richtplan der Gemeinde Sommeri übernommen.

2.4 Berechnung der Bevölkerungsentwicklung

Die Berechnung der Bevölkerungsentwicklung erfolgt durch das Amt für Raumentwicklung (ARE), gestützt auf den kantonalen Richtplan und die Bauzonen-Auswertung „Raum+". Die Berechnung der Bevölkerungsentwicklung teilte das ARE der Gemeinde im Schreiben „Fakten & Handlungsbedarf" mit. Folgend werden relevante Ausschnitte in kursiver Schrift aufgeführt.

Stand 2013

Raumnutzer [Bevölkerung+ Beschäftigung]	*520*
Überbaute Bauzone	*16,4 ha*
Raumnutzerdichte [RN/ha]	*32 RN/ha*
Mindestdichte gemäss Raumkonzept	*32 RN/ha*
Jährliches RN-Wachstum 2013-2030	*0,5%*
Jährliches RN-Wachstum 2013-2040	*0,4%*
Erwartete Raumnutzer 2030	*563*
Erwartete Raumnutzer 2040	*579*

Für den oben erläuterten Zuwachs an Raumnutzern sind die bestehenden WMZ (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)-*Bauzonen bedarfsgerecht dimensioniert. Auch die Richtplangebiete sind akzeptabel dimensioniert. Die Annahmen zur zukünftigen Beschäftigungs- und Bevölkerungsentwicklung basieren auf Szenarien des Bundesamts für Statistik, die auf die Raumtypen und Gemeinden umgelegt wurden. Bis zum Planungshorizont des Zonenplans (2030) wird davon ausgegangen, dass sich die Anzahl Raumnutzer um 8 % erhöht. Dies würde dazu führen, dass die Kapazitäten in den bestehenden WMZ-Bauzonen zu 96 % ausgelastet wären. Bis zum Planungshorizont des Richtplans (2040) wird davon ausgegangen, dass sich die Anzahl Raumnutzer um gut 11 % erhöht, was zu einer WMZ-Bauzonenauslastung von 98 % führte. Werden hingegen die WMZ-Richtplangebiete miteinbezogen, betrüge die Kapazitätsauslastung nur 94 %.*

Zur Erläuterung: Gemäss Festsetzung 1.4A im kantonalen Richtplan darf die Gemeinde die WMZ-Bauzone vergrössern, wenn die Auslastungsberechnung 100% übersteigen würde.

Aktualisierung Raum+ im Jahre 2018

Grundlage für die aktualisierte Berechnung der Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2018 ist immer noch die Raumnutzerzahl von 2013. Aktualisiert wurde lediglich der Überbauungsgrad der WMZ-Bauzonen. Gemäss Abklärung von Gemeindepräsidentin Priska Rechsteiner hat die neue Berechnung nach Aussage von Christian Zäch vom ARE ergeben, dass neu eine Auslastung der WMZ-Bauzonen von 97% erreicht werde. Aus Sicht ARE sind somit die WMZ-Bauzonen weiterhin bedarfsgerecht dimensioniert. Es besteht für die Gemeinde keine Möglichkeit zur Vergrösserung der WMZ-Bauzonen.

Tatsächliche Entwicklung

Die Berechnungsgrundlage, wie viele Raumnutzer in der WMZ-Bauzone vorhanden sind, ist für die Gemeindeverwaltung und das Planungsbüro nicht einsehbar. Diese Daten dürfen vom ARE nicht weitergegeben werden. Somit ist von Seite der Gemeinde von der Korrektheit der Berechnungsgrundlagen auszugehen.
Der Gemeinderat weist darauf hin, dass die Wachstumsprognose des ARE von 2013 auf das Jahr 2030 (Zunahme um 43 Raumnutzer) wohl bereits im Jahr 2017 übertroffen wurde. Bereits in diesen vier Jahren nahm die Einwohnerzahl der Gemeinde von 505 auf 565, somit um 60 Einwohner zu. Bis Ende 2020 ist die Einwohnerzahl um weitere 57 Einwohner/innen auf 622 Einwohner/innen angestiegen. Mit der Zunahme von insgesamt 117 Einwohner/innen seit dem Jahr 2013 ist die Prognose des ARE zum Jahr 2040 (Zunahme um 59 Einwohner/innen) bei weitem übertroffen worden. Das führt jedoch nicht dazu, dass das ARE die Berechnung an die korrekte neue Einwohnerzahl anpasst. Das ARE verbleibt bei der Wachstumsberechnung bei der Grundlage aus dem Jahre 2013, weil der kantonale Richtplan auf diesem Jahr basiert. Die Auslastungsberechnung verbleibt somit auf unter 100%, Einzonungen gemäss einem Bedarf von über 100% sind der Gemeinde somit nicht möglich.

3. Richtplan

Der Richtplan der Gemeinde Sommeri besteht einerseits aus einer Karte 1:5'000 und andererseits aus dem Richtplantext mit Koordinationsblättern pro Element mit Aussagen u.a. zur Ausgangslage, zur Zielsetzung sowie zu den Massnahmen.

Im bisherigen Richtplan sind Aussagen zu erhaltenswerten Naturobjekten enthalten. Gemäss dem damaligen Richtplantext sind vertragliche Vereinbarungen mit der Grundeigentümerschaft zu erstellen. Dies ist inzwischen, soweit es zweckmässig ist, erfolgt. Infolge der Erledigung wird dies im neuen Richtplan nicht mehr aufgeführt.

Koordinationsblatt S 1 Umnutzungspotenzial Scheunen in der Bauzone

Die Gemeinde Sommeri hat gemäss kantonaler Vorgabe die Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen aufzuzeigen. Wie in anderen ländlichen Gemeinden ist auch in der Gemeinde Sommeri das Entwicklungspotenzial innerhalb der bestehenden Bauzone insbesondere in leerstehenden Scheunen gegeben. Im Richtplan weist die Gemeinde die wesentlichen Scheunen mit Entwicklungspotenzial aus. Ob das Umnutzungspotenzial genutzt wird, ist Sache der Grundeigentümer. Die Gemeinde berät auf Wunsch die Grundeigentümer.

Koordinationsblatt S 2 Erweiterung Wohn- und Arbeitsgebiet

Das im Richtplan festgesetzte Erweiterungsgebiet für Wohnen und Arbeiten (sogenanntes Richtplangebiet) weist Gebiete auf, die sich aus heutiger Sicht für eine zukünftige Einzonung eignen würden. Gemäss kantonalem Richtplan darf die Gemeinde Sommeri Richtplangebiete für zukünftige Wohn-, Misch- oder Zentrumszonen im Umfang von 0.9 ha aufführen. Zudem ist die Siedlungsbegrenzungslinie gemäss kantonalem Richtplan zu berücksichtigen, welche festlegt, in welchen Gebieten keine Erweiterungen des Siedlungsgebiets zweckmässig sind.

Die neuen festgelegten Richtplangebiete weisen folgende Fläche vor:

Gebiet	Fläche in m^2
Teile der Parzellen Nrn. 90 und 91	3'577
Teile der Parzelle Nr. 93	3'056
Teile der Parzelle Nr. 254	2'483
Total	9'116

Die Vorgabe des kantonalen Richtplans der gerundeten 0.9 ha WMZ-Richtplangebiete ist somit erfüllt. Die Änderungen der Richtplanflächen sind im Anhang 3 (Plan Änderungen Richtplan) dargestellt. Zudem sind die Änderungen im Anhang 5 (Richtplanänderungstabelle) aufgelistet.

In der Interessensabwägung des Gemeinderates wird die neue Lage der Richtplangebiete als optimal erachtet, da diese Lage der Siedlungsentwicklung nach Innen und der Schaffung von kompakten Siedlungen entspricht, was eine Zielsetzung des Raumplanungsgesetzes ist. Auch die Siedlungsbegrenzungslinien gemäss KRP werden befolgt. Diese Interessen überwiegen den Nachteil eines allfälligen weiteren Zusammenwachsens der beiden Ortsteile. Andere zweckmässige Lagen der Richtplangebiete führen zu einem Siedlungswachstum nach Aussen, was dem RPG widersprechen würde.

Koordinationsblätter S 3 und S 4 zu GWP und GEP

Das generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) und der Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Sommeri sind nach Abschluss der Ortsplanungsrevision an die neue Zonen- und Richtplanung nachzuführen.

Koordinationsblatt L1 Massnahme Naturgefahr
Neu in die Ortsplanung aufgenommen wird die Thematik der Überflutungsgefahr infolge Oberflächenzufluss. Im Zonenplan ist in den betroffenen Gebieten die überlagernde Gefahrenzone aufgeführt. Die Grundeigentümer haben bei Baugesuchen den Umgang mit der Gefahr aufzuzeigen. Im Richtplan ist festgehalten, wie die Gefährdung reduziert werden soll.

Koordinationsblatt L 2 Vernetzungskorridore
Die Gemeinde Sommeri ist grossflächig von Vernetzungskorridoren umgeben. Im Koordinationsblatt wird festgehalten, dass diese zu berücksichtigen sind und entsprechend dem Vernetzungsprojekt passende ökologische Aufwertungen begrüsst werden.

Koordinationsblatt V 1 zur Verkehrssicherheit
Im Bereich der Verkehrssicherheit besteht aus Sicht der Gemeinde insbesondere im Bereich der Kreuzung Grünau Defizit. Der Beschrieb der Thematik ist im Koordinationsblatt aufgeführt.

Auf ein Erschliessungsprogramm wird verzichtet, da das Baugebiet erschlossen ist.

4. Baureglement

Das neue Baureglement wurde gestützt auf das vom DBU genehmigte Musterbaureglement der Regionen Ober- und Mittelthurgau erarbeitet. Es ist entsprechend dem Musterbaureglement aufgebaut und übernimmt weit möglichst dessen Inhalt. Abweichungen und Ergänzungen zum Musterbaureglement sind gelb markiert und damit gut erkennbar.
Als Arbeitshilfe und zum besseren Verständnis des neuen Baureglements wurde zusätzlich ein Anhang mit Illustrationen sowie mit für das bessere Verständnis des Reglements erforderlichen Auszügen aus der IVHB (interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe) erarbeitet.

Die wichtigsten Änderungen zum bisherigen Baureglement sind:

- Einführung der neuen Begriffe und Messweisen gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), insbesondere neu Geschossflächenziffer anstelle Ausnützungsziffer. Die Umrechnungstabelle von der Ausnützungsziffer zur Geschossflächenziffer gemäss der Planungs- und Bauverordnung PBV ist im Anhang 1 ersichtlich.
- Anpassungen an die Zonenbezeichnungen der neuen Planungs- und Bauverordnung (PBV).
- Neue Wohn- und Arbeitszone WA 2 für Gebiete mit gemischter baulicher Nutzung ohne Ortsbildschutz.
- Neue Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau (LwbN Pf) zur Ermöglichung des beantragten Projektes für den Bau von Foliengewächshäuser.
- Neu Fassaden- und Gesamthöhen für Höhenregelung anstelle bisheriger Gebäudehöhen sowie Anpassung der Masse an die neuen Normen und Vorgaben des regionalen Musterreglements.
- Verzicht auf maximale Geschossflächenziffer in der Dorfzone sowie in der Arbeitszone Gewerbe gemäss dem Musterbaureglement. Die übrigen Bestimmungen wie Gebäudelänge und –höhe sind für die Begrenzung der Bauten in diesen Zonen ausreichend.
- Reduktion der Grenzabstände in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie in der Landschaftsschutz- und der Landwirtschaftszone entsprechend dem Musterbaureglement.
- Anpassung maximaler Gebäudelängen und –höhen an das Musterbaureglement sowie an den Bestand (Spezialbauzone Therapie und Betreuung Bildungsstätte).
- Wohnzone W2: Zur Ermöglichung von einer Einliegerwohnung in einem Zweifamilienhaus neu für Ein- bis Dreifamilienhäuser. Dieser Bereich ist aus Sicht des Gemeinderates passend in der Siedlungsstruktur dieser Quartiere.

- Arbeitszone Gewerbe: Entsprechend § 8 PBV sind Wohnnutzungen nur noch für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet.
  Als Hinweis zu bestehenden Wohnungen in der Arbeitszone: Gemäss § 94 PBG gilt unter folgenden Voraussetzungen die Besitzstandsgarantie: *"Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen in Bauzonen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen nicht entsprechen, dürfen zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird. Unfreiwillig zerstörte Bauten dürfen im Rahmen von Absatz 1 wieder aufgebaut werden. Diese Bauten und Anlagen sind bei Änderungen den geltenden Vorschriften soweit möglich, sinnvoll und zumutbar anzupassen."*
- Gefahrenzone: Neue überlagernde Zone mit der Definition gemäss PBV. Diese überlagernde Zone umfasst Gebiete, die gemäss Gefahrenkarte durch Rutschungen, Überschwemmungen oder andere Naturereignisse bedroht sind. Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.
- Geschützte Objekte (im bisherigen Baureglement Kapitel 2.4) werden nicht in das neue Baureglement übernommen, weil die Schutzobjekte im Schutzplan definiert sind.
- Begriffsdefinitionen (im bisherigen Baureglement Kapitel 3.1) sind neu nicht mehr im Baureglement, sondern neu im Anhang zum Baureglement aufgeführt, entsprechend dem Musterbaureglement.
- Einführung neuer Vorschriften für Tiefgaragen, die Parkierung von Zweirädern, eine haushälterische Bodennutzung, Mindestflächen für Nebennutzungen anlehnend an das regionale Musterbaureglement.
- Mehrlängenzuschläge und Gebäudeabstände: Auf diese Bestimmungen wird im Interesse der Ermöglichung der baulichen Verdichtung neu verzichtet.

Im Übrigen werden die Formulierungen vieler bisheriger Bauvorschriften an diejenigen gemäss dem Musterbaureglement angepasst, damit möglichst wenige Differenzen zum Musterbaureglement bestehen und die Formulierungen juristisch einwandfrei sind.

Die wichtigsten Änderungen gegenüber dem regionalen Musterbaureglement sind:

- Die Spezialbauzone Therapie und Betreuung Bildungsstätte wird entsprechend dem Bestand (Gebäudelänge) und den bisherigen Bestimmungen definiert.
- Art. 5 Verweis a): Wie in anderen Gemeinden wird zur besseren Verständlichkeit auf die weiteren Grenzabstände hingewiesen.
- Art. 5 Verweis b): Um das Mass ihrer Höhe zurückversetzte Brüstungen werden nicht zur Fassadenhöhe dazu gemessen. Dies wird im Baureglement gemäss den PBG-Erläuterungen aufgeführt.
- Wohnzone W2: Einpassend und baulich verträglich in die Einfamilienhausquartiere sind aus Sicht Gemeinderat Gebäude von Ein- bis maximal Dreifamilienhäuser. Grössere Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser werden infolge der Siedlungsstruktur aber auch infolge der auf Einfamilienhäuser ausgelegte Erschliessung nicht als einpassend erachtet. Die Wohnzone W 2a umfasst bestehende, homogene Einfamilienhausquartiere, in denen grössere Bauten den Quartiercharakter stören würden.
- Wohn- und Arbeitszone WA2: Zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen haben Hauptbauten mindestens zwei Vollgeschosse aufzuweisen.
- Arbeitszone Gewerbe Absatz 5 wird zum besseren Verständnis exakter definiert.
- Bei den Grenzabständen werden der Vollständigkeit halber auch die Fahrnisbauten sowie die Unterflurcontainer definiert.
- Die Grenzabstände der Bepflanzungen werden an die bisherigen Bestimmungen angepasst.

- Die Parkierung für Fahrzeuge und Zweiräder werden zum besseren Verständnis exakter definiert.
- Vorschriften zu Nebennutzflächen gelten nur für Mehrfamilienhäuser, weil bei Einfamilienhäusern die Selbstverantwortung zum Tragen kommt. Aufgeführt sind explizit nicht alle Nebennutzflächen gemäss SIA, sondern lediglich die gemäss diesem Artikel zu erstellenden Nebennutzflächen.
- Vorschriften zur Dachgestaltung werden an die Bestimmungen des bisherigen Baureglements angepasst. Es sind infolge des Ortsbildschutzes weiterhin Schrägdächer vorgeschrieben.
- Mauerartige Einfriedungen werden im Interesse des Ortsbildschutzes nur erlaubt, wenn diese untergeordnet in Erscheinung treten. Sie sind somit nur in kleinen Teilabschnitten erlaubt.
- Die Übergangsbestimmungen werden entsprechend der aktuellen Empfehlung des DBU-Rechtsdienstes so formuliert, dass die Baugesuche entsprechend dem gültigen Baureglement zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuches beurteilt werden sowie bei altrechtlichen Gestaltungsplänen integral das alte Recht gelte.

5. Zonenplan

Die Grundeigentümer werden darauf hingewiesen, dass bei Einzonungen gemäss § 63 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) eine Mehrwertabgabepflicht von 20% des Bodenmehrwertes besteht. Der Bodenmehrwert bemisst sich aus der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der Rechtskraft der Einzonung und wird durch die Steuerverwaltung veranlagt. Die Abgabe wird jedoch erst bei Handänderung oder mit Rechtskraft des Erschliessungsprojekts oder mit Rechtskraft der Baubewilligung fällig.

5.1 Änderungen an der Bauzone

Die einzelnen Änderungen am Zonenplan sind im Anhang 2 (Plan Änderungen Zonenplan) ersichtlich. Zudem sind die Änderungen im Zusammenhang mit der Bauzone im Anhang 4 (Zonenplanänderungstabelle) aufgelistet.

<u>Reduktion der Dorfzone</u>

Die Dorfzone dient mit den weitergehenden Gestaltungsvorschriften als bei den übrigen Zonen als Ortsbildschutzzone. Die flächige Ausdehnung der Dorfzone ist mit dem Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege sowie mit dem ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) abgeglichen worden. Im Hinweisinventar sind die wertvollen und besonders wertvollen Gebäude aufgeführt, zu welchen der Gemeinderat zu entscheiden hatte, ob diese unter Schutz gestellt wurden. In Gebieten, in welchen die allgemeinen Gestaltungsvorschriften gemäss dem Baureglement ausreichend sind und die weitergehenden zusätzlichen Gestaltungsvorschriften der Dorfzone als Ortsbildschutzzone nicht erforderlich sind, wird die Ausdehnung der Dorfzone reduziert. Diese Flächen werden entsprechend der heutigen Nutzung einer anderen passenden Bauzone zugewiesen (Zonenplanänderungen Nrn. 11 und 22).

<u>Kleinflächige Anpassungen</u>

Kleinflächige Anpassungen an den Zonengrenzen erfolgen, damit im Sinne der haushälterischen Bodennutzung besser nutzbare Flächen geschaffen werden können (Zonenplanänderungen Nr. 14, 34 und 35).

Zudem erfolgt bei der Bildungsstätte eine Anpassung an die effektive Nutzung, damit diese beibehalten werden kann (Zonenplanänderung Nr.25).

5.2 Kontingentsbeanspruchung

Die Freifläche in der Mitte zwischen der Aspenstrasse und der Eichholzstrasse in Obersommeri ist bisher der Landwirtschaftszone zugewiesen. Hierbei handelt es sich um eine Fehlzuweisung. Das Gebiet ist Teil des Siedlungsgebiets und ist somit einer Bauzone zuzuweisen. Damit die Fläche weiterhin von Bebauung freigehalten werden kann, wie dies das ISOS vorgibt, ist die Freihaltezone die zweckmässige Zonenzuweisung. Es handelt sich somit um die gleiche Handhabung wie bei der Freifläche zwischen der Eichholzstrasse und der Förstergasse in Obersommeri.
Für diese Zonenzuweisung wird ein Kontingent gemäss Festsetzung 1.1 B Bst. E des kantonalen Richtplans beantragt (Zonenplanänderung Nr. 16).

5.3 Landwirtschafts-, Landschaftsschaftsschutzzone und LwbN Pf

An den Abgrenzungen der Landwirtschafts- und der Landschaftsschutzzone besteht aus der Sicht des Gemeinderates kein Anpassungsbedarf.
Neu wird in Obersommeri auf der Parzelle Nr. 367 und 247 eine Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung Pflanzenbau (LwbN Pf) festgelegt. Gemäss beiliegendem Betriebskonzept und Antrag von Ammann Gemüsebau (siehe Anhang 6) ist für die Weiterentwicklung des Betriebes auf dieser Fläche ein Witterungsschutz sowie eine einheitliche Tunnelkonstruktion erforderlich. Um dies zu ermöglichen ist im Zonenplan eine Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung Pflanzenbau (LwbN Pf) erforderlich.

5.4 Ausscheidung der Gefahrenzone

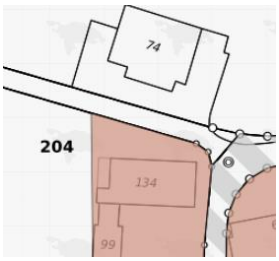
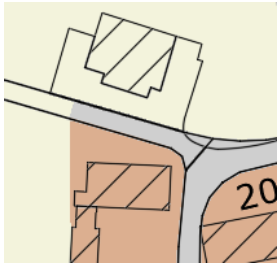
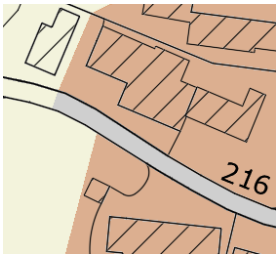
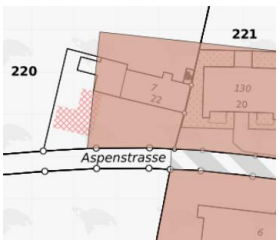
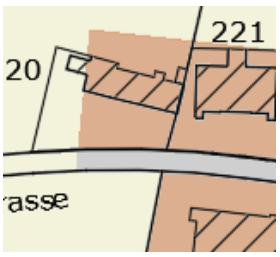
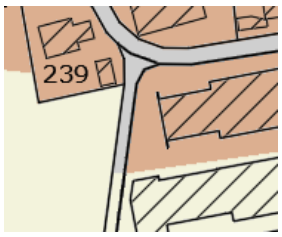
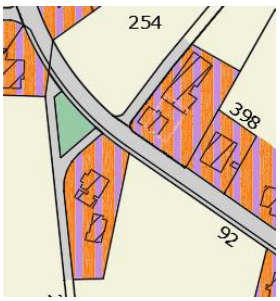
Gemäss dem Planungsauftrag aus dem kantonalen Richtplan ist die Gefahrenzone ausgeschieden worden. Sie ist als überlagernde Zone in den Zonenplan integriert worden. Sie umfasst Gebiete, die gemäss Gefahrenkarte durch Rutschungen, Überschwemmungen oder andere Naturereignisse bedroht sind. Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.
Die Gefahrenzonen werden unverändert entsprechend der aktuell vorhandenen Gefahrenkarten (siehe Kapitel 2.1) in den Zonenplan übernommen.
Gemäss der Broschüre des DBU „Umsetzung Naturgefahren im Kanton Thurgau" wurde die Gefahrenzone analysiert. Die Gemeinde Sommeri ist nur von den Gefahrenstufen gelb „gering" und blau „mittel" betroffen. Die Gefahrenstufe rot „erheblich" ist nicht vorhanden. Gemäss der Broschüre sind in diesem Fall keine Änderungen an den Bauzonen zwingend notwendig. Abhandlung hierzu siehe Kapitel 6.6.

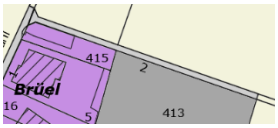
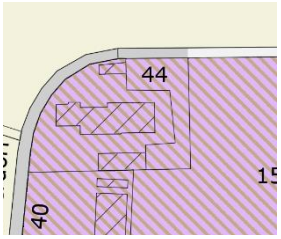
5.5 Hecke

Im bisherigen Zonenplan ist auf der Parzelle Nr. 327 (Reservoir) eine Hecke unter Schutz gestellt. Im neuen Zonenplan ist es nicht mehr möglich, Schutzobjekte festzulegen. Damit der Schutz der Hecke mit dem neuen Zonenplan nicht entfällt, wird die Hecke neu per Einzelschutzverfügung des Gemeinderates unter Schutz gestellt.

5.6 Abgrenzung Strassenfläche in innerhalb und ausserhalb der Bauzone

Die Erfassung der Unterteilung der Strassenfläche in innerhalb und ausserhalb der Bauzone wurde entsprechend der Erfassungsrichtlinien des GIS-Verbundes korrigiert. Gemäss der Vorgabe des ARE vom Planerstamm im Frühling 2021 werden die erfolgten Korrekturen folgend aufgelistet:

Ausschnitt ThurGIS bisheriger Erfassung	Ausschnitt Zonenplan neu
 Parzelle Nr. 338 nicht als Strassenfläche innerhalb der Bauzone erfasst.	 Parzelle Nr. 338 entsprechend der Erschliessungsfunktion bis zur Bauzonengrenze als Strassenfläche innerhalb der Bauzone erfasst.
Parzelle Nr. 216 (Eichholzstrasse) nicht bis an die Bauzonengrenze als Strassenfläche innerhalb der Bauzone erfasst.	 Parz. Nr. 216 entsprechend der Erschliessungsfunktion bis zur Zonengrenze als Strassenfläche in der Bauzone erfasst.
 Parzelle Nr. 235 (Aspenstrasse) nicht bis an die Bauzonengrenze als Strassenfläche innerhalb der Bauzone erfasst.	 Parz. Nr. 235 entsprechend der Erschliessungsfunktion bis zur Zonengrenze als Strassenfläche in der Bauzone erfasst.
Parzelle Nr. 240 nicht bis an die Bauzonengrenze als Strassenfläche innerhalb der Bauzone erfasst.	 Parz. Nr. 240 entsprechend der Erschliessungsfunktion bis zur Zonengrenze als Strassenfläche in der Bauzone erfasst.
Parzelle Nr. 243 nicht als Strassenfläche innerhalb der Bauzone erfasst.	 Parzelle Nr. 243 entsprechend der Erschliessungsfunktion bis zur Bauzonengrenze als Strassenfläche innerhalb der Bauzone erfasst.
Parzelle Nr. 97 nicht als Strassenfläche innerhalb der Bauzone erfasst.	Parzelle Nr. 97 als Strassenfläche innerhalb der Bauzone erfasst.

Ausschnitt ThurGIS bisheriger Erfassung		Ausschnitt Zonenplan neu	
	Parzelle Nr. 2 nicht als Strassenfläche innerhalb der Bauzone erfasst.		Parzelle Nr. 2 als Strassenfläche innerhalb der Bauzone erfasst.
	Parzelle Nr. 41 nicht als Strassenfläche innerhalb der Bauzone erfasst.		Parzelle Nr. 41 bis zur Grenze der Parzelle Nr. 44 infolge möglicher Erschliessungs-funktion als SiB.
	Parzelle Nr. 48 (Schützenhausstr.) komplett als Strasse in Bauzone.		Parz. 48 gem. best. Erschliessungs-funktion abgegrenzt.
	Parzelle Nr. 73 (Hauptstrasse) als Strassenfläche ausserhalb der Bauzone		Parz. 73 gemäss bestehender Erschliessungs-funktion als Strassenfläche in der Bauzone.

6. Zielerreichung und Interessenabwägung

6.1 Umsetzung kantonale Vorgaben

Die im Kapitel 2 aufgeführten kantonalen Vorgaben werden berücksichtigt.

6.2 Verfügbarkeit Bauzonen

Die Gemeinde hat die Verfügbarkeit der unüberbauten Baugebiete abgeklärt und mit allen Grundeigentümern das Gespräch gesucht (siehe Kapitel 7.1).
Bei Einzonungen wird grossen Wert auf die Verfügbarkeit des Landes gelegt. Kaufrechtsverträge sind dort notwendig, wo die Einzonung auf weitgehend unüberbautem Gebiet stattfindet. In der Gemeinde Sommeri finden keine grossflächigen Einzonungen von unüberbautem Gebiet statt, somit sind keine Kaufrechtsverträge erforderlich.

6.3 Fruchtfolgeflächen

Die Fruchtfolgeflächen sind von den Ein- und Auszonungen der Ortsplanungsrevision nicht betroffen. Betroffen sind die Fruchtfolgeflächen von der Umzonung von der Landwirtschaftszone in die Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Pflanzenbau (LwbN Pf) auf der Parzelle Nr. 367 und 247.

Durch die Zuweisung von der Landwirtschaftszone zur Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung Pflanzenbau (LwbN Pf) gehen der Landwirtschaft keine Flächen verloren. Diese Fläche wird lediglich intensiver genutzt. Dennoch erfolgt folgend eine Interessensabwägung zur Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen:

Grundanforderungen:

- Erfüllung Anforderungen für die Umzonung: Gemäss beiliegendem Betriebskonzept und Antrag von Ammann Gemüsebau (siehe Anhang 6) ist für die Weiterentwicklung des Betriebes auf dieser Fläche ein Witterungsschutz sowie eine einheitliche Tunnelkonstruktion erforderlich. Die Fruchtfolgeflächen bleiben hierbei erhalten.
- Verwirklichung eines kantonal wichtigen Ziels: Die Ermöglichung von notwendigen Erweiterungen von ansässigen Betrieben ist ein kantonal bedeutendes Ziel.
- Optimale Nutzung sichergestellt: Das Betriebskonzept zeigt die optimale Nutzung und die Notwendigkeit zu dessen Nutzung auf. Gemäss dem Baureglement sind in dieser Zone lediglich Nutzungen für die «überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängigen Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse im Bereich des Pflanzenbaus» zulässig, weshalb keine weitere Sicherung der optimalen Nutzung erforderlich ist.
- Prüfung Alternativen und Kompensationsmöglichkeiten: Siehe Abhandlung im Betriebskonzept.

1. Betroffene Interessen, Beurteilung:
   - Landwirtschaft, Fruchtfolgeflächen: Gemäss Art. 15 Abs. 3 RPG sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten. Der Landwirtschaft geht jedoch keine Fläche verloren, sie wird lediglich intensiver genutzt.
   - Wirtschaftliche Interessen: Gemäss Planungsgrundsatz 1.6 A KRP Stand Juni 2017 ist die Förderung bereits bestehender Betriebe ein wichtiges kantonales Ziel.

2. Gesamthafte Würdigung:

Die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen für die Förderung des bestehenden Betriebes wird als verhältnismässig erachtet, insbesondere da der Landwirtschaft keine Flächen verloren gehen.

6.4 Abstimmung auf Nachbargemeinden

Eine Abstimmung auf die Ortsplanungen der Nachbargemeinden ist erfolgt.

6.5 Nachweis Lärmschutz Strasse (LSV)

Entlang der Kantonsstrassen erfolgen keine lärmrelevante Umzonungen.

6.6 Berücksichtigung Naturgefahren

Allgemein

Die Gefahrenkarte zeigt für die Flächen innerhalb des Beurteilungsperimeters detailliert auf, welche Gebiete (Siedlungsräume und kritische Infrastruktur) durch Hochwasser und Rutschungen in welchem Masse bedroht sind.

Gemäss § 20 PBG werden die überlagerten Gefahrenzonen auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt. Die Integration der behördenverbindlichen Gefahrenkarte in den Zonenplan hat das Ziel, die Gefahrengebiete grundeigentümerverbindlich festzulegen. Im Rahmen der Integration in den Zonenplan ist zu prüfen, ob mit raumplanerischen Massnahmen (Ein-, Um-, Auszonungen oder Gestaltungsplanpflicht) Risiken minimiert werden können.

Für das Verständnis der Gefahrenkarte und Einstufungen sind folgende Begriffe erläutert:

Erhebliche Gefährdung (Rot): Kommt in der Gemeinde Sommeri nicht vor.

- Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit plötzlicher Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen.

mittlere Gefährdung (Blau):

- Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Schäden an Gebäuden sind möglich, plötzliche Gebäudezerstörungen sind aber nicht zu erwarten, falls gewisse Auflagen bezüglich der Bauweise beachtet werden. Das Schadensausmass kann je nach Naturgefahr sehr unterschiedlich sein.

geringe Gefährdung (Gelb):

- Personen sind kaum gefährdet. Es ist mit geringen Schäden an Gebäuden bzw. mit Behinderungen zu rechnen. In Gebäuden können erhebliche Schäden auftreten.

Restgefährdung (Gelbweiss): Kommt in der Gemeinde Sommeri nicht vor.

- Die gelb-weisse Gefahrenstufe zeigt Gefährdungen mit einer sehr geringen Eintretenswahrscheinlichkeit.

keine Gefährdung (Weiss):

- Nach aktuellem Wissensstand besteht innerhalb der beurteilten Fläche keine Gefährdung. Ausserhalb des Beurteilungsperimeters wurde die Gefährdung nicht beurteilt. Es ist die Gefahrenhinweiskarte zu konsultieren.

Rutschungen:

- Rutschungen sind hangabwärts gerichtete, gleitende Bewegungen von Hangbereichen aus Lockergestein und/oder Fels. Es wird unterschieden zwischen flachgründigen (Gleitfläche bis 2 m unter Terrainoberfläche), mittelgründigen (2-10 m u. T.) und tiefgründigen Rutschungen (mehr als 10 m u. T.). Permanente Rutschungen sind kontinuierliche und gleichmässige Rutschungen über lange Zeiträume. Von spontanen Rutschungen spricht man bei Lockergesteinsmassen, die plötzlich und schnell abgleiten.

Hochwasser:

- Überschwemmung oder Überflutung, d.h. vorübergehende Bedeckung einer Landfläche ausserhalb des Gewässerbettes mit Wasser, oft auch begleitet von Feststoffablagerungen.

<u>Analyse Konfliktgebiete</u>
Es werden die Gefahren charakterisiert und auf die betroffene Zone / Nutzung analysiert.

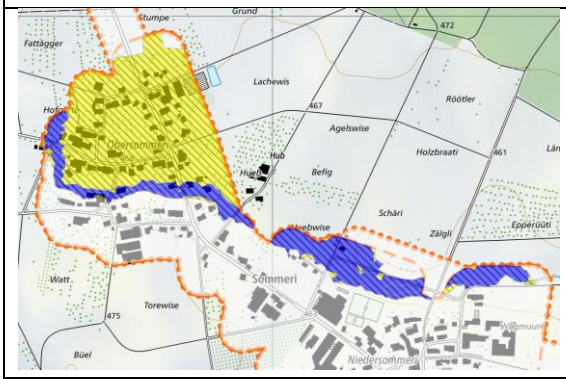
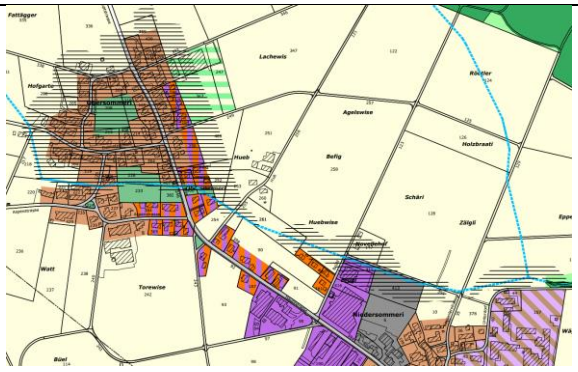
<u>Festlegung Konfliktgebiete</u>
Nachfolgend werden die Gefahrengebiete aufgeführt, welche innerhalb der Bauzonenflächen liegen und eine Gefahreneinstufung aufweisen.

<u>Raumplanerische Massnahmen</u>
Nach der Analyse erfolgte eine Abwägung, ob mit raumplanerischen Massnahmen eine zweckmässige Risikoreduktion möglich ist resp. keine neuen Risiken geschaffen werden und die Anwendung verhältnismässig ist. Folgende Fragen sind bei der Erörterung der raumplanerischen Massnahmen zu beachten:

- Ist eine Auszonung resp. Einzonung notwendig / sinnvoll?
- Alternativstandorte in der Gemeinde vorhanden?
- Welche raumplanerischen Argumente sprechen für das Gebiet?
- Ist eine Gestaltungsplanpflicht zweckmässig?
- Ist eine Arrondierung der Gefahrenzone möglich?

<u>Konfliktgebiete Richtplanung:</u>
Die in der Richtplankarte 1:5000 ausgeschiedenen Richtplangebiete liegen ausserhalb der Gefahrenzonen, womit keine weitere Abhandlung notwendig ist.

Konfliktgebiet Zonenplan:

Planausschnitt Gefahrenkarte	Planausschnitt Zonenplan
	
Hauptprozessart: Wasser Gefahrenstufe: gering, mittel	Hauptsächlich in Obersommeri infolge Oberflächenwasserzufluss in der Bauzone sowie entlang des eingedolten Hebbachs teilw. in der Bauzone und teilw. In der Nichtbauzone
Beurteilung raumplanerischer Massnahmen: Die Planung infolge der Gefährdung ist im Richtplan Koordinationsblatt L 1 abgehandelt. Die betroffenen Grundstücke in der Bauzone sind überbaut. Eine punktuelle Auszonung oder auch eine GP-Pflicht über ein bereits bebautes und kleinflächiges Areal ist nicht zweckmässig. Die Übernahme der Gefahrenkartierung erfolgt 1:1 in den Zonenplan. Bei einem Baugesuch ist ein entsprechender Objektschutznachweis einzureichen.	

Übernahme kantonale Gefahrenkarte in Zonenplan

Die Gefahrenzonen wurden ohne jegliche Anpassungen entsprechend der aktuell vorhandenen Gefahrenkarten ausgeschieden.

Eine Anpassung an aktuelle Parzellengrenzen ist angesichts von Grösse und Eigentumsverhältnisse der betroffenen Parzellen wenig sinnvoll und zudem mit einem unverhältnismässigen Aufwand verbunden.
Bei der Darstellung der überlagernden Zone werden die Gefahrenstufen gering und mittel zusammengefasst dargestellt als überlagernde Zone "Gefahrenzone". Die Gefahrenstufen erheblich und Restgefahr kommen gemäss der synoptischen Gefahrenkarte in der Gemeinde Sommeri nicht vor. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind bei der Überlagerung mit der Gefahrenzone geeignete Massnahmen zum Objektschutz nachzuweisen und einzureichen.

6.7 Berücksichtigung Natur- und Heimatschutz (NHG)

Es bestehen keine Differenzen zwischen dem kommunalen Schutzplan und dem Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege.

6.8 Berücksichtigung nichtionisierende Strahlung (NISV)

Es erfolgen keine relevanten Planungsmassnahmen im Umfeld von Starkstromleitungen.

6.9 Berücksichtigung Grundwasser und Wasserversorgung

Gemäss der Erfassung im ThurGIS (Stand 12.03.2020) besteht auf dem Gemeindegebiet von Sommeri keine Grundwasserschutzzone. Auch «Grundwasseraustritte, -fassungen und -anreicherungsanlagen» sind im ThurGIS keine erfasst. Die Thematik GWP ist im Richtplantext abgehandelt.

6.10 Berücksichtigung belastete Standorte

Es erfolgen keine relevanten Planungsmassnahmen im Bereich der belasteten Standorte.

6.11 Erreichung Mindestdichten

Die Gemeinde hat in der Ortsplanungsrevision gemäss kantonalem Richtplan aufzuzeigen, wie nebst der bereits erreichten Mindestdichte auch die zusätzlich geforderte Verdichtung um 2% resp. 3% erreicht wird. Folgende planerische Massnahmen können zu dessen Erreichung führen:

- Kommunaler Richtplan:
  - Ausweisung Scheunen mit Umnutzungspotenzial
- Zonenplan:
  - Kleinflächige Anpassungen zur Schaffung überbaubarer Bauparzellen
- Baureglement:
  - Neue Geschossflächenziffer in der Regel leicht höher als die bisher erlaubte Ausnützung
  - Verzicht auf maximale Geschossflächenziffer in der Dorfzone, Neubauten haben sich jedoch in die Umgebung einzupassen und die Grenzabstände einzuhalten
  - Reduktion des grossen Grenzabstandes in einigen Bauzonen
  - Vorschrift in der WA2 zur minimalen Anzahl an 2 Vollgeschossen

7. Verfahren

7.1 Information und Mitwirkung

Am 6. September 2018 erfolgte für die Grundeigentümer von unüberbautem Bauland eine Informationsveranstaltung durch die Gemeinde. Den Grundeigentümern wurde aufgezeigt, dass Einzonungen in Sommeri nur möglich wären, falls gleichgrosse Flächen ausgezont werden könnten. Die Grundeigentümer wurden aufgefordert, die geplanten Entwicklungen ihres Baulandes der Gemeinde mitzuteilen. In diesen Abklärungen konnte kein Bauland gefunden werden, welches für eine grossflächige Auszonung geeignet wäre.

Vom 18. Oktober bis 18. November 2019 erfolgte die öffentliche Vernehmlassung. Die Vernehmlassung ist kein Einspracheverfahren. Sie diente der Information sowie der Mitwirkung der Bevölkerung. Die Bevölkerung hatte die Möglichkeit, alle Unterlagen digital auf der Gemeinde-Webseite oder Papierexemplare auf der Gemeindeverwaltung einzusehen und eine schriftliche Stellungnahme an den Gemeinderat abzugeben. Die Vernehmlassung wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde (Ausgabe Oktober) mitgeteilt. Auswärtige Grundeigentümer von Bauland wurden zudem direkt angeschrieben.

Während der Frist der Vernehmlassung ging lediglich eine schriftliche Eingabe ein. Diese wurde durch den Gemeinderat schriftlich beantwortet. Die Bevölkerung wurde an der Budget-Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2019 über das Ergebnis der Vernehmlassung informiert. Hierzu waren auch Baulandeigentümer, welche nicht in Sommeri wohnhaft sind, eingeladen.

7.2 Vorprüfung und Bereinigung

Mit Schreiben vom 19. Dezember 2019 wurde der Entwurf der revidierten Ortsplanung dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht.
Mit Schreiben vom 28. April 2020 erhielt die Gemeinde Sommeri den Vorprüfungsbericht.
Anbei folgen, entsprechend der Reihenfolge im Vorprüfungsbericht, summarisch die Bemerkungen bezüglich Berücksichtigung der Vorbehalte des Kantons (*Kursiv: sinngemäss Anregung Vorprüfung*, graue Normalschrift: Erläuterung Anpassung Gemeinde):

1 **Vorbemerkungen (Nummern gemäss Kapitel Vorprüfungsbericht)**

Eine reduzierte Version der Ortsplanungsrevision ohne Anpassung des kommunalen Richtplans werde nicht akzeptiert.

Wurde berücksichtigt, es liegt nun eine umfassende Ortsplanungsrevision vor.

2 Kommunaler Richtplan

Im bisherigen Richtplan seien Aussagen zu Naturobjekten enthalten, dies sei zu prüfen.

Wurde im Planungsbericht abgehandelt (siehe Kapitel 3).

Der Standort und die Anordnung der Richtplangebiete sei zu überprüfen.

Wurde umgesetzt.

Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen seien auszuweisen.

Wurde mit dem Richtplaneintrag zum Umnutzungspotenzial der Scheunen in der Bauzone umgesetzt.

Die Gemeinde sei frei, Energiethemen in den Richtplan aufzunehmen.

Wurde zur Kenntnis genommen, es besteht aus Sicht des Gemeinderates kein Bedarf zur Aufnahme in den Richtplan.

3 Zonenplan

Der Zonenplan sei gesamt aufzulegen.

Wird umgesetzt.

Landschaftsschutzzonen seien zu geometrisch abgegrenzt und sollten grundlegend überprüft werden.

Der Gemeinderat sieht keinen Bedarf zur Überarbeitung der Abgrenzung der Landschaftsschutzzonen. Die Abgrenzung wurde in der letzten Ortsplanungsrevision so genehmigt.

Eine Analyse der Gefahrenzone sei vorzunehmen.

Wurde gemäss den Abhandlungen im Planungsbericht gemacht. Zudem wurde die Thematik in den Richtplan aufgenommen.

Die Abgrenzung der Strassenflächen in innerhalb und ausserhalb der Bauzone sei zu bereinigen.

Ist erfolgt, es wurden verschiedene Anpassungen vorgenommen und im Planungsbericht aufgeführt.

Bauzonenrand: Der Zonenplanentwurf sei mit den tatsächlichen Gegebenheiten abzugleichen.

Diese Meldungen sind Aufgabe der Baupolizei der Gemeinde. In der Ortsplanungsrevision erfolgen gemäss Abwägung des Gemeinderates keine Einzonungen im Bereich dieser Meldungen.

4 Baureglement

Empfehlung, bei den Fahrnisbauten einen Grenzabstand von 3.0 m festzulegen.

Wurde umgesetzt.

Hinweis, dass zu den zu erstellenden Nebennutzflächen nicht alle Nebennutzflächen gemäss SIA aufgeführt seien.

Keine Änderung. Im Baureglement sind explizit die Nebennutzflächen aufgeführt, die zu erstellen sind. Es ist nicht der Zweck des Baureglementsartikel, dass alle möglichen Nebennutzflächen angerechnet werden können.

Thematik Reklameanlage sei übergeordnet definiert, nachzulesen in den "Richtlinien über Strassenreklamen im Kanton Thurgau".

Auf die Festlegung im Baureglement wird verzichtet.

Zu den Einschränkungen der Mauereinfriedungen sei der Wortlaut unklar.

Wurde gemäss dem Vorschlag in der Vorprüfung angepasst.

7.3 Erneute Mitwirkung

Infolge der Änderungen nach der Vorprüfung erfolgte eine erneute Vernehmlassung zur Möglichkeit der Mitwirkung der Bevölkerung. Direkt anschliessend an die Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2021 wurde die Bevölkerung über den Stand der Ortsplanungsrevision informiert. Danach erfolgte bis am 10. Juli 2021 die öffentliche Vernehmlassung. Die Vernehmlassung ist kein Einspracheverfahren. Sie dient der Information sowie der Mitwirkung der Bevölkerung. Die Bevölkerung hatte die Möglichkeit, alle Unterlagen digital auf der Gemeinde-Webseite oder Papierexemplare auf der Gemeindeverwaltung einzusehen und eine schriftliche Stellungnahme an den Gemeinderat abzugeben. Am 24. Juni 2021 erfolgte in der Gemeindeverwaltung Sommeri von 17:00 bis 20:00 Uhr eine Auskunftserteilung, an welcher Vertreter der Gemeinde und des Planungsbüros für Auskünfte zur Verfügung standen. Die Vernehmlassung wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde mitgeteilt. Auswärtige Grundeigentümer von Bauland wurden direkt angeschrieben. Die eingegangenen Vernehmlassungen hat der Gemeinderat behandelt und schriftlich beantwortet.

7.4 Öffentliche Auflage, Einsprachenerledigung

Nach dem Beschluss des Gemeinderates vom 7. September 2021 wird die Ortsplanungsrevision vom Freitag, 24. September 2021 bis Mittwoch, 13. Oktober 2021 öffentlich aufgelegt resp. bekanntgemacht. Öffentlich aufgelegt wird der neue Zonenplan und das neue Baureglement. Der neue Richtplan wird öffentlich bekanntgemacht, da dieser nicht eigentümerverbindlich ist. Die Unterlagen sind während der Auflagefrist auf der Gemeinde-Webseite sowie während den Schalteröffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Nicht Teil dieser öffentlichen Auflage sind die Aufhebungen der Baulinienpläne, da diese noch in der Vorprüfung bei den kantonalen Amtsstellen sind. Da die Aufhebungen der Baulinienpläne im Gegensatz zum Baureglement und Zonenplan nicht die Zustimmung der Gemeindeversammlung erfordern, werden diese zu einem späteren Zeitpunkt nach Erhalt der Vorprüfung öffentlich aufgelegt werden.

7.5 Gemeindeversammlung

Anschliessend an die Behandlung von allfälligen Einsprachen durch den Gemeinderat erfordert der neue Zonenplan und das neue Baureglement eine Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.

7.6 Genehmigung, Inkraftsetzung

Die Ortsplanungsrevision erfordert eine Genehmigung durch das kantonale Departement für Bau und Umwelt (DBU). Anschliessend an die Genehmigung ist die Ortsplanungsrevision durch den Gemeinderat in Kraft zu setzen.

NRP Ingenieure AG

Boris Binzegger
Bereichsleiter Raumplanung

Pascal Meile
Projektleiter Raumplanung

Anhang

- 1: Umrechnungstabelle AZ zu GFZ gemäss PBV
- 2: Plan Änderungen Zonenplan
- 3: Plan Änderungen Richtplan
- 4: Zonenplanänderungstabelle
- 5: Richtplanänderungstabelle
- 6: Antrag Ammann Gemüsebau Umzonung in LwbN
- 7: Zonenzuweisungstabelle zum kantonalen Zonenkatalog