

Frauenfeld, 04. April 2019

Entscheid Nr. 23

0225/2018/DBU/ARE

Politische Gemeinde Müllheim

Zonenplanänderung Schööfli – Aufhebung Gestaltungsplanpflicht

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Müllheim am 25. Juni 2018 beschlossene Zonenplanänderung Schööfli (Aufhebung Gestaltungsplanpflicht) wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Müllheim, Frauenfelderstrasse 4, 8555 Müllheim, unter Beilage von drei Dossiers der Zonenplanänderung, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Bhateam ingenieure ag, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Amt für Raumentwicklung (2), unter Beilage von zwei Dossiers der Zonenplanänderung, je mit Genehmigungsvermerk.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 20. November 2018 reichte die Gemeinde Müllheim die Änderung des Zonenplans (Aufhebung Gestaltungsplanpflicht Schööfli) zur Genehmigung ein. Die vorliegende Planung wurde vom Gemeinderat als geringfügig eingestuft und daher im Verfahren gemäss § 4 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) beschlossen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Anpassung des Zonenplans keine Rekurse hängig.

Im rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Müllheim sind die Parzellen Nrn. 557, 558, 559, 560, 561, 564, 949, 1308 und 1309 am südöstlichen Ortseingang, im Gebiet "Schööfli" mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Pflicht wurde im Rahmen der Umzonung des Gebiets von der Wohn- und Gewerbezone in eine reine Wohnzone im Jahr 2014 festgesetzt (DBU Entscheid Nr. 11 vom 19.2.2014). Damit wollte sich die Gemeinde die Mitbestimmungsmöglichkeit hinsichtlich der architektonischen Einpas-



2/3

sung einer Überbauung am Siedlungsrand und der Erschliessung des teilweise bereits bebauten Gebiets sichern.

Gemäss Planungsbericht wird die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht damit begründet, dass sich die Besitzverhältnisse einzelner Parzellen verändert haben, womit die Erschliessung sämtlicher Flächen nun unabhängig von einer übergeordneten Planung gesichert sei. Zudem haben sich im bereits eingeleiteten Gestaltungsplanverfahren unterschiedliche Interessen und Absichten offenbart. Nicht alle Grundeigentümer der teils bebauten und teils unbebauten Parzellen waren für eine Überbauung oder Neubebauung zu gewinnen. Aufgrund der heterogenen Ausgangslage, dem fehlenden Konsens und den entsprechenden Rechtsmitteln sieht die Gemeinde die Lösung für die weitere bauliche Entwicklung des Gebiets in der vorliegenden Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht, so dass die Eigentümer nach eigenem Ermessen die Grundstücke nach Regelmässigkeit bebauen können. Das Hauptinteresse der Gemeinde gelte einer Aufhebung der Entwicklungsblockade. Eine gute ortsbauliche und architektonische Einpassung der Bauten könne auch im Baubewilligungsverfahren und gestützt auf das Baureglement eingefordert werden. Die Gemeinde sei sich ihrer Aufgabe bewusst, was die Gestaltung des Siedlungsrandes betrifft. Hierzu verweisen wir auf die Publikation "Am Rand – Übergangsräume zwischen Siedlungen und Kulturlandschaft" (Hrsg: Institut Urban Landscape ZHAW, 2016). Die Publikation ist in Zusammenarbeit mit den Kantonen Luzern und Thurgau entstanden. Die Übergangsräume werden anhand von konkreten Beispielen erfasst und Erkenntnisse sowie Potenziale für eine gute Siedlungsrandgestaltung abgeleitet. Die Publikation kann bei der Abteilung Natur und Landschaft (Eveline Gisel, eveline.gisel@tg.ch) bezogen werden.

Ein umfassendes Argumentarium zur Planbeständigkeit und Interessenabwägung der noch nicht sehr alten Planung kann dem Planungsbericht entnommen werden.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen gegenüber der vorgesehenen Zonenplananpassung keine Vorbehalte angebracht. Aus kantonaler Sicht werden die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG erfüllt, und die Zonenplanänderung kann genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



3/3

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:

- 4. APR. 2019