

Frauenfeld, 19. Dezember 2019

Entscheid Nr. 69

0162/2016/DBU/ARE // BOA/PG Nr. 2019.06-013

Politische Gemeinde Pfyn Revision Ortsplanung

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat am 4. Februar 2019 beschlossene Richtplan wird genehmigt.
2. Der von der Gemeindeversammlung am 28. Mai 2019 beschlossene Zonenplan wird genehmigt.
3. Das von der Gemeindeversammlung am 28. Mai 2019 beschlossene Baureglement wird mit Ausnahme von Art. 27 Abs. 1 genehmigt. Die Gemeinde Pfyn wird angewiesen, diesen Absatz bis zum 31.12.2020 zu ergänzen.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Pfyn, Hauptstrasse 35, 8505 Pfyn, unter Beilage von fünf Dossiers der Gesamtrevision Kommunalplanung, je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken (chargé)
 - Bhateam ingenieure ag, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Grundbuchamt Frauenfeld, Langfeldstrasse 53a, 8510 Frauenfeld
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - Jagd- und Fischereiverwaltung
 - Landwirtschaftsamt
 - Tiefbauamt
 - Steuerverwaltung
 - Amt für Raumentwicklung (3), unter Beilage von zwei Dossiers der Gesamtrevision Kommunalplanung, je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 28. Juni 2019 hat der Gemeinderat Pfyn die Gesamtrevision der Kommunalplanung – bestehend aus Kommunalem Richtplan, Zonenplan und Baureglement – zur Genehmigung eingereicht. Den Entwurf der Vorlage hat das Amt für Raumentwicklung mit Prüfbericht vom 23. April 2018 vorgeprüft und die Gemeinde diese im Nachgang nochmals überarbeitet. Eine zweite Vorprüfung betraf den Entwurf des revidierten Baureglements (Prüfbericht vom 6.2.2019).

Die öffentliche Auflage der Planung erfolgte vom 15. März bis 3. April 2019. Am 28. Mai 2019 beschloss die Gemeindeversammlung den Zonenplan und das Baureglement. Der Beschluss des Richtplans erfolgte am 4. Februar 2019 durch den Gemeinderat. Gegen die Vorlage sind keine Rekurse hängig. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden.

Die rechtskräftigen kommunalen Planungsinstrumente stammen im Wesentlichen aus den frühen 1990er Jahren. Im Jahr 2000 erfolgte die Zusammenlegung und eine Teilrevision der Planungsinstrumente im Rahmen des Zusammenschlusses von Dettighofen und Pfyn zur Politischen Gemeinde Pfyn.

Der rechtskräftige Schutzplan Natur- und Kulturobjekte wurde in den Jahren 2014 und 2015 revidiert und mit DBU-Entscheid Nr. 39 vom 26. Juli 2016 genehmigt.

Die vorliegende gesamthafte und umfassende Überprüfung der kommunalen Planungsinstrumente begrüssen wir. Die Planung zeugt von einer umfassenden und vertieften Auseinandersetzung mit den Gegebenheiten und Möglichkeiten einer künftigen Entwicklung der Gemeinde. Die Gesamtrevision ist angezeigt, zumal sich die Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) hinsichtlich Gesetzgebung, übergeordneter Planung und veränderter Bedürfnisse seit der letzten Revision der kommunalen Planungsinstrumente erheblich geändert haben. Etwas irritiert sind wir über die Aussagen im Planungsbericht, wonach der Kanton derzeit an der Revision des kantonalen Richtplans (KRP) sei. Diese Planung ist mit seinen Inhalten nun seit rund zwei Jahren als behördenverbindliches Koordinationsinstrument in Kraft, und die Bestimmungen sind entsprechend zu beachten.

Die Gemeinde hat sich mit den Hinweisen und Anmerkungen aus der Vorprüfung offensichtlich auseinandergesetzt und unsere Anliegen mehrheitlich berücksichtigt.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens prüft das Departement für Bau und Umwelt (DBU) nach § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) generell, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung entsprechen. Dabei ist das Planungsermessen der Gemeinde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG zu respektieren.

Richtplan

Der kommunale Richtplan ist gegliedert in die Teilbereiche Siedlung, Verkehr, Natur und Landschaft sowie Ver- und Entsorgung. Das Planungsinstrument besteht aus der Karte 1:5'000 und dem Richtplantext (Verbindlichkeiten zum Kommunalen Richtplan), welcher mit Koordinationsblättern die einzelnen Massnahmen aufzeigt.

Eine wichtige Aufgabe der Raumplanung ist die sachgerechte Dimensionierung des Siedlungsgebiets. Diese Aufgabe gründet auf dem zentralen Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens.

Die Grösse des Siedlungsgebiets ergibt sich in Abhängigkeit der funktionalen Handlungsräume (Raumtyp) gemäss KRP, der bestehenden Nutzerdichte (Beschäftigte und Wohnbevölkerung) und dem vorgesehenen zukünftigen Wachstum innerhalb des Richtplanhorizonts. Die Gemeinde Pfyng ist zum grösseren Teil dem "Kompakten Siedlungsraum: Übrige Gemeinden" (Ortsteil Pfyng) und zum kleineren Teil der "Kulturlandschaft" (Ortsteil Dettighofen) zugeordnet. Da die rechtskräftig ausgeschiedenen WMZ-Richtplangebiete unter Einbezug der vorhandenen Bauzonengrösse im Hinblick auf die erwartete künftige Anzahl Raumnutzer in den genannten Raumtypen und dem massgebenden Zeitraum von rund 25 Jahren überdimensioniert sind, müssen diese gemäss Vorgabe des KRP um 2,1 ha reduziert werden (Anhang A 1 KRP).

Da die Einzonung an der Poststrasse unabhängig vom Bedarf über das Kontingent für WMZ-Zonen gemäss Festsetzung 1.1 B KRP läuft, wäre die Fläche grundsätzlich nicht als Richtplanfläche auszuscheiden. Zusammen mit den übrigen Reduktionen wurde nun das Richtplangebiet um knapp 2,4 ha auf insgesamt verbleibende 4,73 ha reduziert. Somit ist die Vorgabe des KRP hinsichtlich Dimensionierung des Richtplangebiets erfüllt.

Nebst quantitativer Überlegungen sind im Rahmen einer Ortsplanungsrevision aber auch qualitative Aspekte zu berücksichtigen. Um auf neue Erkenntnisse und veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können, kann die Gemeinde die Richtplangebiete, abgestimmt auf Standortqualitäten, flächengleich verschieben (Festsetzung 1.1 C KRP). Die vorgenommenen Anpassungen basieren auf Überlegungen der bestehenden Erschliessung, ortsbaulicher Gegebenheiten und allfälliger gegenstehender Interessen. Wir können die Anordnung der Richtplangebiete nachvollziehen. Sie erfüllen die Anforderungen des KRP unseres Erachtens auch in qualitativer Hinsicht.

Dennoch möchten wir auf die Thematik der Fruchtfolgeflächen (FFF) hinweisen. Als FFF wird das qualitativ bestgeeignete ackerfähige Kulturland bezeichnet. Diesen agro-nomisch bedeutsamen Flächen soll im Hinblick auf die Versorgungssicherheit ein hoher Schutz eingeräumt und sie grundsätzlich von Überbauung freigehalten werden. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung knüpft die Inanspruchnahme von FFF für Vorhaben jeglicher Art an strenge Voraussetzungen. Die Inanspruchnahme dieser Flächen muss entsprechend einer umfassenden Interessenabwägung standhalten. Die Richtplangebiete B "Ebnet" (ca. 0,7 ha FFF), C "Bärghof" (ca. 0,1 ha FFF) und F "Brüel" (ca. 0,7 ha

FFF) betreffen zumindest teilweise FFF. Soweit es sich um bereits rechtskräftige Richtplangebiete handelt, zählen diese zwar nicht zum Thurgauer Mindestumfang, erfüllen jedoch als hochwertige Landwirtschaftsböden dennoch die Kriterien von FFF. In Ergänzung zu den Genehmigungsunterlagen wurde nachträglich eine Interessenabwägung zum Richtplangebiet "Ebnet" nachgereicht, zu den übrigen fehlen entsprechende Ausführungen. Im erwähnten Dokument wird erläutert, inwiefern das Richtplangebiet "Ebnet" für die Gemeinde von grossem Interesse ist und aus ortsplanerischer Überlegung Sinn macht. Auch wird erwähnt, dass Alternativen geprüft wurden, ohne jedoch dies weiter auszuführen. Unerheblich ist für den Erhalt der Fruchtfolgeflächen, ob diese zu einem aktiven Landwirtschaftsbetrieb gehören oder nicht. In der Tat ist aber das Dorf Pfyn praktisch vollständig von FFF oder Wald umgeben. Somit dürfte die Auswahl an Alternativen beschränkt sein, so dass die Wahl einer möglichst zentralen Lage entsprechend hoch zu gewichten ist. Ebenfalls als zielführend erachten wir die vorgeschlagene Bestrebung, die verlustigen Flächen andernorts zu kompensieren. Ob es sich beim aufgeführten Vorschlag tatsächlich um eine Kompensation in Sinne einer Aufwertung oder allenfalls um eine kartografische Ungenauigkeit handelt, ist im Rahmen einer dereinstigen Einzonung bei ausgewiesenem Bedarf zu klären. Auch ist zu diesem Zeitpunkt mit den konkreten Absichten zu belegen, dass die Anforderungen der Planungsgrundsätze gemäss Kapitel 2.2 KRP sowie der Raumplanungsgesetzgebung (Art. 30 Abs. 1bis RPV) erfüllt sind.

Die Gemeinde Pfyn verfügte im Jahr 2014 über eine Raumnutzerdichte von 42 RN/ha im Ortsteil Pfyn (Dichtetyp: Kompakter Siedlungsraum) und lag damit unter der im KRP geforderten Minstdichte (47 RN/ha). Im übrigen Gemeindegebiet (Dichtetyp: Kulturlandschaft) lag die effektive Dichte mit 38 RN/ha hingegen etwas über der geforderten Minstdichte. Die Gemeinden haben im Rahmen ihrer Ortsplanungen (kommunaler Richtplan, Zonenplan, Baureglement) aufzuzeigen, wie die Dichten gemäss Festsetzung 1.2 A KRP erreicht werden können. Gemäss Planungsbericht soll die Siedlungsentwicklung nach innen und die Überbauung von Baulücken aktiv gefördert werden. Im Richtplan sind Gebiete mit Nutzungsreserven ausgewiesen. Aufzonungen in Pfyn oder Dettighofen sieht die Gemeinde nicht als geeignet. Vielmehr soll das Potenzial von leerstehenden Volumen (Umnutzung von Ökonomiegebäuden) genutzt werden. Überdies seien einige Mehrfamilienhäuser im Bau. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Erneuerung und Umnutzung des VSP-Areals (ehemaliges Spinnereiareal). Im Richtplantext S2 sind die strategischen Entwicklungsziele und Vorgehensschritte aufgeführt. Zudem wird im Planungsbericht bereits darauf hingewiesen, dass je nach Resultat des strategischen, informellen Prozesses, eine Anpassung der Zonenplanung im Bereich des Areals nötig werde. Zum heutigen Zeitpunkt sind jedoch die Details noch nicht bekannt und konnten daher in der vorliegenden Zonenplanrevision nicht berücksichtigt werden. Im Zusammenhang mit den oben genannten Dichtevorgaben weisen wir darauf hin, dass die Flächen des VSP-Areals nicht in die Dichteberechnung eingeflossen sind, da es sich um reine Arbeitszonen handelt. Wird das Areal oder Teile davon in eine WMZ-Zone

umgezont, wird der Dichtewert für Pfyn sinken, respektive die Kapazität steigen.

Ob die vorliegenden Massnahmen zur Innenentwicklung und Erneuerung im Richtplan genügen, um die für den "Kompakten Siedlungsraum" geforderte Raumnutzerdichte von 47 RN/ha längerfristig zu erreichen, wird die zukünftige Entwicklung zeigen. Die Gemeinde wird gefordert sein, die Innenentwicklung stets im Auge zu behalten. Es gilt, diesen Prozess schrittweise zu konkretisieren und bei sich bietender Gelegenheit situationsbezogen zu reagieren. Dabei sind engagierte Anstrengungen zur Sicherstellung einer angemessenen Wohn- und Lebensqualität erforderlich. Entgegen der Aussage in der Auswertungstabelle auf Seite 2 erachten wir es als notwendig, sich losgelöst von konkreten Vorhaben, Gedanken zur zukünftigen Entwicklung in Form z. B. von Zukunftsbildern zu machen. Ortsbauliche Analysen und Freiraumkonzepte sind mögliche Instrumente, um identitätsstiftende Elemente herauszuschälen und das qualitätssichernde Pendant zur baulichen Verdichtung sicherzustellen. Im Rahmen eines konkreten Projekts fehlt in der Regel die Zeit und der Wille, sich mit solchen Fragestellungen auseinanderzusetzen. Da bietet sich der kommunale Richtplan gerade eben an, vorgängig entsprechende Erkenntnisse und Zielsetzungen behördenverbindlich festzusetzen. Der kommunale Richtplan wird mit seiner strategischen Koordinationsfunktion und seinem steuernden Charakter in Zukunft an Bedeutung gewinnen. Letztlich geht es beim Bauen im Bestand darum, durch Neubauten und Ergänzungen Quartiere und Dörfer zu bereichern und zu verbessern. Dies verlangt nach präzisen und breit abgestimmten Werkzeugen und dem Einbezug von entsprechenden Fachleuten.

Zonenplan

Der überarbeitete Zonenplan übernimmt überwiegend die rechtskräftige Zonenordnung. Neues Bauland wird lediglich an der Poststrasse geschaffen, im Übrigen werden einige Flächen umgewidmet und das Planungsinstrument den aktuellen Vermessungsdaten angepasst.

Die Grösse der Bauzone kann in Pfyn als sachgerecht bezeichnet werden. Es wird davon ausgegangen, dass bis Ende des Zonenplanhorizonts (15 Jahre) die Anzahl Raumnutzer um rund 13 % zunimmt. Dies würde dazu führen, dass die Gesamtkapazität in den bestehenden WMZ-Bauzonen gemäss aktueller Erhebung zu 99 % ausgelastet wäre. Die Bauzonen von Pfyn sind somit sachgerecht dimensioniert. Bedarf für zusätzliche WMZ-Zonen durch Ein- oder Umzonung ist grundsätzlich nicht gegeben. Ausnahmen sind lediglich möglich bei Einzonungen gemäss Festsetzungen 1.1 B und 1.4 B KRP (Arrondierungen; Bezug aus Kontingent) und bei Umzonungen von strategisch zweckmässig gelegenen, weitgehend überbauten Bauzonen, die nicht zu den WMZ-Zonen zählen (Festsetzung 1.4 A KRP).

Übersicht der Um- und Einzonungen, die der Mehrwertabgabe gemäss § 63 PBG unterliegen			
Parzelle Nr.	Zone alt	Zone neu	Fläche (m ²)
2042	Zone für öffentl. Bauten	Dorfzone	1'781
112	Landwirtschaftszone	Dorfzone	1'769
1322	Wald	Freihaltezone	7
235	Wald	Freihaltezone	75

Mit den beiden Umzonungen von der Gewerbezone in die Mischzone in Dettighofen soll gemäss Unterlagen auf die tatsächliche Nutzung reagiert werden. Ob eine Intensivierung der Wohnnutzung an der stark befahrenen Steckbornerstrasse auch planerisch Sinn macht liegt im Ermessen der Gemeinde. Jedenfalls gehen wir davon aus, dass in diesem Ortsteil auch längerfristig kein Bedarf mehr für reine Arbeitszonen besteht. Insgesamt werden die WMZ-Zonen durch Um- und Einzonungen um knapp 8'000 m² vergrössert. Die Arbeitszonen werden um knapp 6'000 m² und die Öffentlichen Zonen um gut 1'000 m² reduziert. Die Erweiterung der Spezialbauzonen um knapp 2'000 m² beruht hauptsächlich auf der Umzonung einer im Dorf gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Wiese. Per Saldo wird die Bauzonenfläche von Pfyn um 2'339 m² erweitert. Zur Dimensionierung und Anordnung der Bauzonen haben wir keine weiteren Anmerkungen.

Zur Darstellung im Zonenplan (1:5'000) haben wir folgende Hinweise:

Die im Plan dargestellten Gewässer sind teils unvollständig. Der Gewässerkataster für die Gemeinde Pfyn ist nachgeführt und steht zur Verfügung.

Im Zonenplan wird zwar zwischen Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen unterschieden. Ein entsprechender Eintrag in der Legende fehlt aber. Dies ist zu ergänzen. Im Hinblick auf die Geodatenlieferung ist zwingend darauf zu achten, dass die Zuordnung korrekt erfolgt.

Auf Parzelle Nr. 209 besteht gemäss rechtskräftigem Zonenplan eine Fläche von rund 300 m² (Autoabstellplatz), die der zweigeschossigen Wohn- und Arbeitszone (WA2) zugewiesen ist. Diese Fläche ist aber im ÖREB-Kataster fälschlicherweise nicht abgebildet. Sinnvollerweise wäre auch der zwischen zwei Bauzonen gelegene Strassenabschnitt auf Parzelle Nr. 207 einer Bauzone zuzuweisen.

Baureglement

Das neue Baureglement basiert gemäss Planungsbericht auf dem bisherigen. Es wurde unter Beachtung der gültigen Gesetzgebung und Rechtsprechung respektive aktueller Bedürfnisse angepasst.

Mit der vorliegenden Anpassung wird den Anforderungen von § 122 PBG entsprochen und die Rahmennutzungsplanung innert ersuchter Frist an die Bestimmungen des PBG

und der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst.

Der Entwurf des Baureglements wurde einer zweiten Vorprüfung unterzogen im Rahmen derer wir uns mit Schreiben vom 6. Februar 2019 äusserten. Unsere Anmerkungen und Vorbehalte wurden in der weiteren Bearbeitung grossmehrheitlich berücksichtigt.

Auf den Antrag aus der Vorprüfung, die Grösse der Dachflächenfenster in der Dorfzone zu beschränken wurde nicht eingegangen. Der vorliegende Art. 27 des Baureglements (Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachfenster) sieht mit Ausnahme der "Kernzone Städtli" grundsätzlich weder eine Flächenbeschränkung noch eine maximale Anzahl Fenster oder ein Verhältnis zur Dachfläche vor.

Das Dorf Pfyn ist im KRP als wertvoll eingestuft und gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von regionaler Bedeutung. Gemäss KRP sind hierbei Eingriffe in die bestehende Bausubstanz nach strengem Massstab zu beurteilen. Dass in der gesamten Dorfzone nun Dachflächenfenster ohne Flächenbeschränkung zugelassen sind, erachten wir insbesondere entlang der Hauptstrasse (Unterdorf) als nicht sachgerecht. Gemäss ISOS ist in diesem Bereich das Erhaltungsziel A ausgewiesen. Mit dem Bau der Hauptstrasse im 18. Jh. entwickelte sich der langgestreckte bäuerliche Strassenzug. Eine ausschliesslich traufständige Abfolge von Bauernhäusern reiht sich hier beidseits der Strasse und prägt zusammen mit zahlreichen, im Hinweisinventar HWI als "wertvoll" eingestuften Kulturobjekten, den Strassenraum.

Grössere Dachflächenfenster sind relativ moderne Elemente, welche an historischen Gebäuden fremd sind. Zudem müssen in der Regel bestehende, historische Dachkonstruktionen partiell zerstört werden, wenn Dachflächenfenster eingebaut werden, die grösser sind als 0.5m^2 .

Die Dachlandschaft gehört aus unserer Sicht als „5. Fassade“ genauso zu einem Ortsbild wie die restlichen vier Fassaden und trägt so in hohem Masse zum Gesamterscheinungsbild eines Ortes bei.

Das bisherige Baureglement sah auch für die Dorfzone eine Flächenbeschränkung auf $0,5\text{ m}^2$ vor. Inwiefern diese Bestimmung keine Gültigkeit mehr hat, kann den Unterlagen nicht entnommen werden. Wir sind uns durchaus bewusst, dass sich die Bedürfnisse und Möglichkeiten geändert haben. Auch das Gebot der inneren Verdichtung erfordert eine umfassende Nutzung der bestehenden Volumina. Dachflächenfenster sind jedoch nicht die einzige Möglichkeit, um auf diese Problematik zu reagieren. Auch die beiden Musterbaureglements sehen für die Dorfzone eine Flächenbeschränkung vor. Mit der vorliegenden, offenen Bestimmung nach Art. 27 des Baureglements ist die genügende Einpassung der Dachflächenfenster nicht gegeben. Aufgrund dessen kann der Absatz 1 nicht genehmigt werden. Der entsprechende Absatz ist mit einem Nichtgenehmigungsvermerk versehen. Wir weisen die Gemeinde Pfyn an, diese Bestimmung bis zum **31.**

Dezember 2020 für die Dorfzone entsprechend zu ergänzen. Das Amt für Denkmalpflege erachtet in dieser Zone – insbesondere im Bereich der Hauptstrasse – ein Lichtmass von $0,5\text{ m}^2$ für ein einzelnes Dachflächenfenster als sachgerecht.



Weiteres

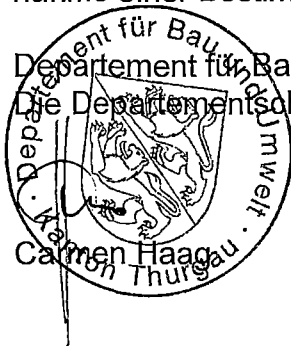
Im Vorprüfungsbericht haben wir auf die Anforderungen an den Grundwasserschutz sowie die Wasserversorgung und -entsorgung aufmerksam gemacht. In der Folge wurden die Grundwasserschutzzonen in den kommunalen Richtplan eingetragen. Wir begrüssen dies, zumal sauberes Trinkwasser ein überaus wertvolles öffentliches Gut darstellt, das es gemäss Gewässerschutzgesetzgebung mit planerischen Massnahmen zu schützen gilt, um Konflikte mit anderen raumrelevanten Vorhaben zu verhindern. Im Weiteren wurde jedoch nicht auf die Vorbehalte im Prüfbericht eingegangen. Jedenfalls hilft die Bemerkung auf Seite 3 in der Auswertungsliste zur Vorprüfung, wonach GEP und GWP aufgrund der Planung anzupassen seien und nicht umgekehrt, nicht wirklich weiter. Bei einer Ortsplanungsrevision geht es um die gesamthafte planerische Abstimmung raumrelevanter Tätigkeiten. Gemäss Art. 46 Abs.1 der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) sind die, nach der Verordnung notwendigen Planungen, bei der Erstellung von Richt- und Nutzungsplanungen zu berücksichtigen. Zonenplan und Gewässerschutzgebiete können sich gegenseitig beeinflussen.

Mit Bezug auf die Zonenplananpassung Nr. 9 auf den Parzellen Nrn. 197 und 199 von der Zone für Öffentliche Anlagen in eine Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen möchten wir unter den gegebenen Umständen nochmals festhalten, dass in den Gewässerschutzzonen S1 und S2 ein generelles Bauverbot gilt. Gemäss dem im Jahr 2001 genehmigten Generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) ist die Grundwasserfassung "Neuwies" ein unverzichtbares Standbein der Wasserbeschaffung.

Das GWP ist im Zusammenhang mit der Richt- und Nutzungsplanung oder wenn sich die Verhältnisse ändern, spätestens jedoch alle 10 bis 15 Jahre zu überarbeiten. Gemäss Auskunft der Gemeindebehörde besteht die Absicht, das knapp 20-jährige Projekt in den kommenden Jahren zu überprüfen. Aufgrund der eher geringfügigen Anpassungen von Richt- und Zonenplan gehen wir davon aus, dass diese vermutlich keine grösseren Auswirkungen auf GEP und GWP haben, weshalb vorliegend im Ermessen der Gemeinde von einer vertieften Prüfung abgesehen werden kann.

Insgesamt erfüllt die Planung die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und wird mit Ausnahme einer Bestimmung im Baureglement genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



9/9

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen ab Publikation im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Sie ist unterzeichnet und im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, und es sind die Beweismittel aufzuführen.

Expediert: **19. DEZ. 2019**