

Frauenfeld, 05. August 2020

Entscheid Nr. 38

BOA/PG Nr. 2019.12-004

Politische Gemeinde Sulgen

Revision Ortsplanung (Kommunaler Richtplan, Zonenplan und Baureglement)

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Sulgen am 05.07.2019 beschlossene kommunale Richtplan wird genehmigt.
2. Der von der Gemeindeversammlung Sulgen am 24.09.2019 erlassene Zonenplan wird mit folgenden Ausnahmen genehmigt:
 - a) Das Genehmigungsverfahren wird hinsichtlich der Reduktion der Weilerzone in Gutbertshausen (Parzelle Nr. 3012, Änderung Nr. 3) sistiert.
 - b) Die Einzonung auf der Parzelle Nr. 4094 im Ortsteil Hessenreuti (Änderung Nr. 2e) wird nicht genehmigt.
 - c) Die Ausscheidung einer Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen im Bereich Pflanzenbau (LwbNPf) im Ortsteil Hessenreuti (Änderung Nr. 101) wird nicht genehmigt.
3. Das von der Gemeindeversammlung Sulgen am 24.09.2019 erlassene Baureglement wird genehmigt.
4. Die Gemeinde wird angewiesen, folgende Ergänzungen vorzunehmen und die dafür notwendigen Verfahren durchzuführen:
 - 4.1. Die Gefahrenzonen sind bis 31.12.2021 vollständig auszuweisen und zur Genehmigung einzureichen. Es sind die gemäss Leitfaden "Ausscheidung der Gefahrenzonen" notwendigen Abklärungen vorzunehmen und im Planungsbericht zu dokumentieren.
 - 4.2. Der Zonenplan ist bis 31.12.2021 mit dem korrekt verorteten Naturschutzgebiet Auholz gemäss Kantonalem Richtplan, Anhang 5 zu ergänzen und zur Genehmigung einzureichen.
 - 4.3. Die Richtplankarte des kommunalen Richtplanes ist mit dem Richtplangebiet "Langstuude" zu ergänzen.
 - 4.4. Der kommunale Energierichtplan ist bis spätestens 31.12.2022 zur Genehmigung einzureichen.

- 4.5. Die Änderungstabelle zum Zonenplan ist aufgrund der im Dispositiv und in den Erwägungen genannten Anpassungen zu korrigieren und dem Amt für Raumentwicklung bis am 31.08.2020 zuzustellen.

5. Mitteilung an:

- Gemeinderat Sulgen, Kradolfstrasse 15, 8583 Sulgen, unter Beilage von drei Dossiers zur Ortsplanungsrevision, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Sistierungsvermerken (chargé)
- Grundbuchamt und Notariat Bezirk Weinfelden, Amriswilerstrasse 57a, Postfach, 8570 Weinfelden
- Steuerverwaltung, Schlossmühlestrasse 15, 8510 Frauenfeld
- NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umwelt
- Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
- Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. öffentlicher Verkehr
- Jagd- und Fischereiverwaltung
- Forstamt
- Hochbauamt
- Landwirtschaftsamt
- Veterinäramt
- Tiefbauamt
- Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Dossiers zur Ortsplanungsrevision, je mit Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 14. November 2019 ersuchte die Politische Gemeinde Sulgen um Genehmigung der revidierten Ortsplanung. Am 4. Juni 2020 reichte die Gemeinde Sulgen den angeforderten unterzeichneten Kaufrechtsvertrag für die Einzonung Nr. 23d (Erweiterung Wohnzone W2a im Gebiet Aufeld) nach.

Die zu genehmigende Ortsplanung beinhaltet die Revision des Richtplans, des Zonenplans und des Baureglements. Der Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte wurde ebenfalls vollständig überarbeitet, dieser wird jedoch erst später zur Genehmigung eingereicht, da noch Rechtsmittelverfahren hängig sind.

Die Revision der Ortsplanung wurde vom Amt für Raumentwicklung (ARE) mit Bericht vom 6. Juni 2017 vorgeprüft. In der Folge fanden verschiedene Treffen, Begehungen und eine umfassende Besprechung am 7. November 2017 statt. Am 4. Dezember 2017 reichte das zuständige Planungsbüro dem ARE überarbeitete Unterlagen zu einer zweiten, auf einige Fragestellungen reduzierten Vorprüfung ein. Mit Bericht vom 19. März 2018 hat das ARE diese Fragen beantwortet.

Die öffentliche Bekanntmachung des kommunalen Richtplans erfolgte vom 11. März bis am 31. März 2019. Der Zonenplan und das Baureglement wurden vom 8. März bis am 27. März 2019 öffentlich aufgelegt. Dabei sind insgesamt acht Einsprachen zum Zonenplan resp. Baureglement eingegangen; zwei Einwendungen betrafen den kommunalen Richtplan.

Die Behandlung der Einsprachen und Einwendungen führte zu Anpassungen am Zonenplan, am Baureglement und am kommunalen Richtplan. Die Änderungen wurden in der Folge vom 12. Juli 2019 bis am 31. Juli 2019 öffentlich aufgelegt. Während dieser Auflage sind keine neuen Einsprachen, bzw. Einwendungen eingegangen.

Am 24. September 2019 beschloss die Gemeindeversammlung den Zonenplan und das Baureglement. Der Beschluss des kommunalen Richtplans durch den Gemeinderat erfolgte am 5. Juli 2019.

Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Gegen den zur Genehmigung eingereichten Zonenplan liegen dem Departement für Bau und Umwelt zwei Rekurse vor. Über diese Rekurse befindet das Departement für Bau und Umwelt in zwei separaten Entscheiden, welche inhaltlich und zeitlich mit dem vorliegenden Entscheid koordiniert sind.

Vorbemerkungen

Die Genehmigung der letzten Ortsplanung (kommunaler Richtplan, Zonenplan und Baureglement) der Gemeinde Sulgen erfolgte mit DBU-Entscheid Nr. 77 vom 29.10.2010. § 8 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) verpflichtet die Gemeinden ihre Kommunalplanung (Richtplan und Rahmennutzungsplan) sowie, soweit erforderlich, Sondernutzungspläne periodisch und bei erheblich geänderten Verhältnissen anzupassen. Seit der Revision der letzten Ortsplanung wurden das übergeordnete Recht und die übergeordneten Pläne mehrfach angepasst. Insbesondere ist seit dem 1. Januar 2013 ein neues Planungs- und Baugesetz und die Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV; RB 700.1) in Kraft. Aufgrund des, auf den 1. Mai 2014 in Kraft gesetzten, revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700), wurde der Kantonale Richtplan (KRP) des Kantons Thurgau teilrevidiert. Diese Teilrevision wurde vom Bundesrat am 4. Juli 2018 genehmigt. Somit liegen offensichtlich erheblich geänderte Verhältnisse vor, welche es im Sinne von § 8 Abs. 3 PBG erfordern, die Kommunalplanung gesamtheitlich zu überprüfen.

Im März 2015 haben die beiden Gemeinderäte von Sulgen und Kradolf-Schönenberg entschieden, die anstehende Revision der Ortsplanung gemeinsam anzugehen. Verschiedene Gründe haben zu diesem Entscheid geführt: der gemeinsame funktionale Raum mit aneinandergrenzenden Baugebieten, ein grosser Bedarf an einer Entflechtung von Wohn- und Arbeitsflächen (insbesondere in der Nähe der künftigen BTS) und eine kosteneffiziente Umsetzung der Revision der Ortsplanung.

Die gemeinsame Planung und die beabsichtigten Stossrichtungen sind sehr zu begrüssen und sind in den Planungsinstrumenten auch gut umgesetzt worden. Die Vorlage zeugt insgesamt von einer vertieften Auseinandersetzung mit der künftigen Entwicklung der beiden Gemeinden Kradolf-Schönenberg und Sulgen.

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.

Richtplanung

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

Siedlungsgebiet

Wichtige Aufgaben der Raumplanung sind die sachgerechte Dimensionierung des Siedlungsgebiets, die zweckmässige Nutzungszuordnung und das Schaffen geeigneter Rahmenbedingungen für eine geordnete Besiedlung. Diese Aufgaben gründen auf dem zentralen Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens.

Der kantonale Richtplan (KRP) enthält entsprechende Vorgaben zur sachgerechten Dimensionierung des Siedlungsgebiets. Die Grösse des Siedlungsgebiets ergibt sich in Abhängigkeit der funktionalen Handlungsräume (Raumtyp) gemäss KRP, der bestehenden Nutzerdichte (Beschäftigte und Wohnbevölkerung; RN/ha) und dem vorgesehenen zukünftigen Wachstum innerhalb des Richtplanhorizonts.

Gemäss dem KRP ist die Ortschaft Sulgen dem Dichtetyp «Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden» zugeteilt. Die umliegenden Orte auf dem Gemeindegebiet liegen alle in der Kulturlandschaft. Die rechtskräftig ausgeschiedenen WMZ-Richtplangebiete sind unter Einbezug der vorhandenen Bauzonengrösse und im Hinblick auf die erwartete künftige Anzahl Raumnutzer im genannten Raumtyp und dem massgebenden Zeitraum von rund 25 Jahren sachgerecht dimensioniert. Es ergibt sich nach Vorgabe des KRP kein Anpassungsbedarf (Anhang A 1 KRP).

Gemäss Festsetzung 1.1 C kann die Gemeinde ihre Richtplangebiete räumlich anders anordnen. Da die Gemeinden Sulgen und Kradolf-Schönenberg ihre Ortsplanungen gemeinsam überarbeiten, dürfen auch Verlagerungen der gemäss Anhang A1 zur Verfügung stehenden Richtplangebiete für WMZ von einer Gemeinde in die andere Gemeinde vorgenommen werden, sofern die Gesamtbilanz des Siedlungsgebietes über beide Gemeinden nicht verändert wird. Auf Ebene des Richtplanes finden solche Verlagerungen zwischen den Gemeinden jedoch nur in sehr geringem Ausmass statt. Die Gemeinde Sulgen nimmt im Bereich der Richtplangebiete für WMZ nur minimale Anpassungen am bestehenden Standort vor, sodass die Richtplangebiete fast flächengleich ausgeschieden werden. Die minimale Vergrösserung von 570 m² ist vertretbar, da die Gemeinde Kradolf-Schönenberg ihre Richtplangebiete für WMZ in der Bilanz insgesamt um rund 700 m² kleiner ausweist, als sie gemäss Anhang A1 dürfte. Die Vorgaben aus dem KRP sind korrekt umgesetzt.

An dieser Stelle ist noch darauf hinzuweisen, dass das geplante Richtplangebiet für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet «Langstuode» nicht in der Richtplankarte 1:5'000 abgebildet ist. Dies ist nachzuholen.

Siedlungsentwicklung nach innen

Die Gemeinden haben im Rahmen ihrer Ortsplanungen aufzuzeigen, wie die Dichten gemäss Festsetzung 1.2 A erreicht werden können (Planungsauftrag 1.2 A). Im Weiteren sind die Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen und deren spezifische Eigenschaften im kommunalen Richtplan auszuweisen. Die Gemeinden haben zudem die Mobilisierung dieser Gebiete zu fördern, indem sie geeignete Massnahmen zur besseren Nutzung prüfen (Planungsauftrag 1.3 B).

In den beiden Dichtetypen, welcher die Gemeinde Sulgen zugeordnet ist, muss für den Zonenplanhorizont 2030 und den Richtplanhorizont 2040 in den WMZ eine minimale Raumnutzerdichte von 47 RN/ha erreicht werden, bzw. eine Mindestdichte von 32 RN/ha. Die Gemeinde Sulgen verfügte im Jahr 2018 über eine Raumnutzerdichte von 52 RN/ha im Dichtetyp «Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden» und lag damit bereits leicht über der im KRP geforderten Mindestdichte. In der Kulturlandschaft liegt die aktuelle Raumnutzerdichte von 30 RN/ha hingegen noch leicht unter der geforderten Mindestdichte.

Die Gemeinde Sulgen setzt in ihrem Richtplan insgesamt 14 Gebiete mit Innenentwicklungspotential fest (S 0.1.x) und beschreibt im zugehörigen Koordinationsblatt den "Handlungsbedarf". Die beiden Planungsaufträge (S 1.2 A und S 1.3 B) sind damit erfüllt. Dennoch möchte der Kanton die Gemeinde ermuntern, die angestrebte Innenentwicklung stets im Auge zu behalten und aktiv weiter zu verfolgen, beispielsweise mit informellen Planungsinstrumenten. Der Kanton erlaubt sich, auf die kantonale Publikation "Arbeitshilfe Innenentwicklung Kanton Thurgau" (Hrsg. ARE TG 2017) hinzuweisen.

Energierichtplan

Die Gemeinden im Urbanen Raum und im Kompakten Siedlungsraum mit mehr als 2'000 Einwohnern müssen gemäss Planungsauftrag 4.2 A bis 2022 einen kommunalen Energierichtplan erstellen. Darin sind die Möglichkeiten der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energieträger zur Elektrizitäts- und Wärmeherzeugung und der quartierweisen Wärmeversorgung aufzuzeigen. Im Planungsauftrag 4.2 A wird im Weiteren explizit aufgeführt, welche Inhalte ein kommunaler Energierichtplan insbesondere zu umfassen hat.

Die Gemeinde Sulgen verfügt im Kompakten Siedlungsraum über rund 3'300 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2018) und muss daher einen kommunalen Energierichtplan erstellen. Entgegen der Empfehlung des ARE in der Vorprüfung hat die Gemeinde entschieden, den Energierichtplan erst im Anschluss an die Genehmigung der Ortsplanungsrevision zu erarbeiten. Dieser Pflicht hat die Gemeinde bis spätestens 2022 nachzukommen.

Grundwasser/Wasserversorgung

Die Themenbereiche "Grundwasserschutz" und "Wasserversorgung" wurden in der Überarbeitung der Ortsplanung leider zu wenig berücksichtigt.

Sauberes Trinkwasser stellt ein überaus wertvolles öffentliches Gut dar, das es gemäss Gewässerschutzgesetzgebung mit planerischen Massnahmen zu schützen gilt. Der kommunale Richtplan wäre ein geeignetes Instrument, um Konflikte mit anderen raumrelevanten Vorhaben frühzeitig zu erkennen und zu verhindern.

Die Gemeinde wird gebeten, das Thema Grundwasser bei der nächsten Überarbeitung ihrer Planungsinstrumente besser zu berücksichtigen.

Für die Politische Gemeinde Sulgen besteht ein, am 27. März 2019 genehmigtes GWP. 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. Es ist deshalb zeitnah zu prüfen, ob die Überarbeitung der Ortsplanung Auswirkungen auf die Wasserversorgung hat und das GWP allenfalls anzupassen.

Hochwasserschutz

Das Thema Hochwasserschutz wurde bei der Überarbeitung bedauerlicherweise nur unvollständig behandelt. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Naturgefahren gemäss den Leitfäden "Umsetzung Naturgefahren im Thurgau" sowie "Ausscheiden der Gefahrenzonen" erfolgte leider nicht.

Zudem ist die Darstellung der überlagerten Gefahrenzone unvollständig. Die Gefahrenzonen der Teilprozesse "Restgefahr Thurhochwasser" sowie "Restgefahr Rutschung" fehlen in der überlagerten Gefahrenzone des Zonenplanes.

Auf Parzelle Nr. 621 "Grund" erfolgt eine Abweichung oder Arrondierung zu der bestehenden synoptischen Gefahrenkarte, welche im Planungsbericht nicht begründet ist.

Die Gemeinde Sulgen wird deshalb angewiesen, die notwendigen Ergänzungen zum Thema Hochwasserschutz bis Ende 2021 vorzunehmen und dem DBU zur Genehmigung einzureichen.

Zonenplan

Aufgrund der geplanten Zonenplanänderungen wird das Baugebiet in der Gemeinde Sulgen um knapp 5'800 m² vergrössert. Rund 4'400 m² davon werden durch Auszonungen in Kradolf-Schönenberg kompensiert. Für die restlichen 1'400 m² wird ein Bedarf zum Bezug von Kontingentsflächen geltend gemacht.

Eine der massgebenden, gemeindeübergreifenden Veränderungen in der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind die geplanten Umzonungen von rechtskräftigen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen in reine Arbeitszonen im Norden, auf dem Gemeindegebiet

von Sulgen und die gegenteiligen Umzonungen in den Gebieten Bleiggerüti und Steigagger der PG Kradolf-Schönenberg. Insgesamt sollen auf dem Gemeindegebiet von Sulgen die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen um rund 6.1 ha reduziert werden. Ein Grossteil davon soll in reine Arbeitszonen umgezont werden. Im Gegenzug dazu haben sich die beiden Gemeinden darauf verständigt, auf dem Gemeindegebiet von Kradolf-Schönenberg die reinen Arbeitszonen um ca. 3.8 ha zu reduzieren. Diese Reduktion erfolgt zu einem grossen Teil durch Umzonungen von Arbeitszonen in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Insgesamt wird die WMZ von Kradolf-Schönenberg um ca. 3.8 ha ausgedehnt.

Diese Verlagerung wird auch Auswirkungen auf die Beurteilung von inskünftigen Begehrlichkeiten haben.

Die frühzeitige planerische Reaktion auf den möglichen Bau der BTS, welche im Norden von Sulgen eine nahe Linienführung am Siedlungsgebiet vorsieht, ist richtig. Das Schaffen von so grossen Flächen an reinen Arbeitszonen kann zurzeit zwar nicht mit einem hinreichenden Bedarfsnachweis und entsprechend weit fortgeschrittenen Projekten nachgewiesen oder begründet werden. Diese Umzonungsabsichten sind vielmehr als Vorsichtsmassnahme gegen eine ungewollte Bautätigkeit oder Wohnentwicklung in einem Gebiet einzustufen, welches dereinst von Immissionen aus dem Verkehr geprägt sein könnte. Ohne dass gleichzeitig gemeindeübergreifend die Flächen an reinen Arbeitszonen in Kradolf-Schönenberg reduziert werden, wäre die Zunahme an reinen Arbeitszonen um 6.1 ha in Sulgen allein trotz der genannten planerischen Begründung als kritisch zu beurteilen. Im Zusammenspiel mit den Änderungsmassnahmen in Kradolf-Schönenberg kann der Planung hingegen zugestimmt werden.

Die massiven Umzonungen der WMZ in Arbeitszonen und umgekehrt über die Gemeindegrenze hinweg haben Auswirkungen auf die Auslastungsberechnungen betreffend Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Bei zukünftigen Planungsvorhaben muss eine Bedarfsbeurteilung deshalb immer über beide Gemeinden gemeinsam vorgenommen werden.

Einzelne Zonenplanänderungen

Viele Änderungen betreffen Anpassungen entlang der Zonengrenzen an die Parzellierung und Umzonungen aufgrund der tatsächlichen Nutzung.

Folgende grössere Änderungen sind speziell zu erwähnen:

Zonenplanänderung Nr. 2c/2f: Pferdesportzone, Hessenreuti Nord

Im Ortsteil Hessenreuti wird eine neue Pferdesportzone in der Grösse von rund 3'000 m² ausgeschieden. Dazu werden 1'504 m² von der Landwirtschaftszone in eine Spezialbauzone eingezont. Diese Einzonung beansprucht das kantonale Kontingent für

Spezialbauzonen und resultiert nicht aus einer Flächenverlagerung, wie dies in der Zonenplanänderungstabelle fälschlicherweise ausgewiesen wurde. Es ist nicht zulässig, die durch die Auszonung von Freihaltezonen frei gewordenen Flächen für eine Einzonung in eine Pferdesportzone zu verwenden. Konkret heisst das, dass für alle ausgezonten Freihaltezonen nur Zonen eingezont werden dürfen, welche dieselben Nutzungsmöglichkeiten wie eine Freihaltezone erlauben.

Ehem. Nr. 2: Hessenreuti Süd (Parz. 4101):

Gemäss Planungsbericht (S.7) soll auf die Ausscheidung der ursprünglich geplanten Pferdesportzone auf Wunsch des Grundeigentümers verzichtet werden. Ein Teil des Allwetterplatzes liegt somit weiterhin in der Nichtbauzone. Für diese Anlage ist die Gemeinde im Rahmen ihrer baupolizeilichen Aufgaben in der Pflicht, nachträglich ein Baugesuch einzufordern.

Zonenplanänderung Nr. 2e: Einzonung Feuerwehrmagazin, Hessenreuti

Die geplante kleinflächige Einzonung im Ortsteil Hessenreuti wird nicht genehmigt. Wie bereits in der Vorprüfung darauf hingewiesen, besitzt das Feuerwehrmagazin Bestandesgarantie. Für das Ausscheiden einer WMZ besteht weder ausgewiesener Bedarf noch macht die Einzonung raumplanerisch Sinn. Die Beschreibung "Arrondierung bestehende Trafostation" in der Änderungstabelle zum Zonenplan ist für eine Einzonung nicht hinreichend. Auch aus dem Planungsbericht geht keine Notwendigkeit für die fragliche Einzonung hervor.

Zonenplanänderung Nr. 3: Reduktion der Bauzone im Ortsteil Gutbertshausen

In Gutbertshausen soll eine Fläche von 574 m² von der Weilerzone der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Aufgrund der laufenden Arbeiten im Zusammenhang mit der Überprüfung der Kleinsiedlungen können zum jetzigen Zeitpunkt keine Zonenplanänderungen in Weilerzonen genehmigt werden, die künftig allenfalls einer Landwirtschaftszone oder einer Erhaltungszone nach Art. 18 des Raumplanungsgesetzes (RPG) zugeteilt werden müssen. Diese Auszonung wird deshalb sistiert.

Zonenplanänderung Nr. 3b: Reduktion der Bauzone im Ortsteil Götighofen

Im Ortsteil Götighofen soll ein landschaftlich sehr exponierter, streifenförmig auskragender Teil der Dorfzone ausgezont werden. Ein grosser Teil der Fläche ist noch unüberbaut. Die zwei Liegenschaften im überbauten Teil kommen in den Genuss der erweiterten Besitzstandgarantie. Aus raumplanerischer Sicht ist die Auszonung zu begrüßen. Eine bauliche Entwicklung im dezentral gelegenen Ortsteil Götighofen ist nicht anzustreben. Die streifenförmige Auskragung der Bauzone ist aus heutiger Sicht raumplanerisch nicht mehr sachgerecht und insbesondere auch aus landschaftlicher Sicht zu korrigieren.

Zonenplanänderung Nr. 15b/15c: Zone für Pferdesportanlagen, Thurfeld

Im Gebiet Thurfeld sollen knapp 3'800 m² von der Landwirtschaftszone resp. Landschaftsschutzzone in eine Zone für Pferdesportanlagen eingezont werden. Rund 2'800 m² davon sollen über die Auszonung von Freihaltezonen kompensiert werden, was unzulässig ist (siehe Bemerkungen zu 2c/2f). Für weitere knapp 1'000 m² wird ein Bedarf zum Bezug von Flächen aus dem Kontingent für Spezialbauzonen geltend gemacht. Korrekterweise ist auch hier die gesamte Erweiterungsfläche von rund 3'800 m² aus dem "Kontingent Spezialbauzonen" zu beziehen. Das dazu eingereichte Betriebskonzept "Reitsportzentrum Thurfeld AG" ist ausreichend, um den Bezug von Flächen aus dem Kontingent für Spezialbauzonen zu rechtfertigen.

Zonenplanänderung Nr. 23d: Einzonung W2a, Aufeld

Im Gebiet Aufeld soll das bestehende Einfamilienhausquartier in der Nähe von Schule und Sportanlagen erweitert werden und dazu knapp 1 ha von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2a eingezont werden. Die Einzonung betrifft Fruchtfolgeflächen (FFF). Im Planungsbericht wird nachvollziehbar dargelegt, dass die in Frage kommenden Alternativstandorte aufgrund der Verfügbarkeit, bzw. der landschaftlich heiklen Lage wieder verworfen werden mussten. Zudem wären ebenfalls FFF betroffen gewesen. Um die optimale Nutzung sicherstellen zu können, hat die Gemeinde eine Erschliessungsstudie verfasst und das Gebiet einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Aus kantonaler Sicht ist die Einzonung damit vertretbar.

Zonenplanänderung Nr. 101: Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen, Pflanzenbau (LwbN Pf), Hessenreuti

Die LwbN Pf im Ortsteil Hessenreuti wird nicht genehmigt. Die Notwendigkeit, an einer landschaftlich sehr exponierten Lage eine Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen im Bereich Pflanzenbau auszuscheiden ist nicht hinreichend begründet. Darauf wurde bereits in der Vorprüfung hingewiesen. Den Genehmigungsunterlagen liegt nun zwar ein Betriebskonzept bei, eine fundierte Standortevaluation auf kommunaler oder regionaler Ebene wurde nicht vorgenommen.

Bei der Ausscheidung von LwbN-Zonen sind die Ziele und Grundsätze nach Art. 1 und 3 RPG zu berücksichtigen. Demnach ist die Landschaft zu schonen und Bauten und Anlagen haben sich gut einzuordnen. Es ist auch darauf zu achten, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Damit verbunden ist das Konzentrationsprinzip, welches verlangt, dass die verschiedenen Nutzungen des Bodens örtlich sinnvoll zusammengefasst werden und das Kulturland nicht zerstückelt wird. Dazu bedarf es einer umfassenden Standortevaluation, bei welcher verschiedene Standorte zu untersuchen und gegeneinander abzuwägen sind. Es sind auch Lösungsansätze zu prüfen, welche verschiedene Landwirtschaftsbetriebe verpflichtet, gemeinsame LwbN-Zonen an einem dafür geeigneten Standort zu nutzen. Insbesondere im Bereich des Pflanzenbaus, wo die Nähe zum Betriebszentrum weniger bedeutend ist als bei der Tierhaltung, sind solche gemeinsamen Lösungen zumutbar.

Zonenplanänderung Nr. 102: Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen, Pflanzenbau (LwbN Pf), Stoggete

Angrenzend an die Arbeitszone Industrie soll an der Gemeindegrenze zu Bürglen, auf der Parzelle Nr. 551, eine neue LwbN Pf für Beerenkulturen des Betriebs Lauchenauer ausgeschieden werden. Die Lage direkt angrenzend an die bestehende Arbeitszone entspricht dem raumplanerischen Konzentrationsprinzip. Zudem ist der Standort landwirtschaftlich wenig heikel und durch das grossflächige Industriegebiet bereits stark vorbelastet. Die LwbN Pf im Gebiet Stoggete kann somit genehmigt werden.

Zonenplanänderung Nr. 112, Naturschutzzone Auholz:

Wie im Planungsbericht ausgeführt, soll das gemäss KRP Anhang 5 als Naturschutzgebiet festgesetzte Gebiet Auholz neu der Naturschutzzone zugewiesen werden. Das besagte Gebiet wurde im Zonenplan jedoch falsch verortet. Beim Gebiet Auholz gemäss Anhang 5 KRP handelt es sich um die alte Kiesgrube Auholz, welche sich im Wald befindet (Koordinaten: 2 731 025 / 1 266 275). Dem Auftrag aus dem KRP ist bis spätestens Ende 2021 nachzukommen und im Zonenplan eine entsprechende Naturschutzzone auszuscheiden.

Gestaltungsplanpflichten

Drei Gebiete werden neu mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert:

- Gebiet Molis (Parz. Nrn. 465 bis 469 und 904)
- Bahnhofquartier, diverse Parzellen
- Gebiet Au (Parz. 202)

Gemäss Planungsbericht bezweckt die Gestaltungsplanpflicht in den drei Gebieten die Regelung der Erschliessung und der Bebauung.

Die Einführung der Gestaltungsplanpflichten wird begrüsst. Wir laden die Gemeinde ein, bei der Erarbeitung der Gestaltungspläne insbesondere auch der inneren Siedlungsentwicklung, den Freiräumen und den öffentlichen Räumen Beachtung zu schenken.

Ortsbildschutz

Die Gemeinde Sulgen verfügt über diverse gemäss KRP als wertvoll eingestufte Ortsbilder. Leider ist die Gemeinde dem Hinweis aus der Vorprüfung zur Sicherstellung des Ortsbildschutzes durch geeignete qualitätssichernde Massnahmen nicht nachgekommen. Die Bestimmungen der Dorf- und auch Weilerzonen sind alleine nicht ausreichend für einen wirksamen Schutz der wertvollen Ortsbilder. Die Gemeinde wird daher gebeten, dem Ortsbildschutz dennoch genügend Beachtung zu schenken und allenfalls Massnahmen ausserhalb der Ortsplanung zu prüfen (z.B. informelle Verfahren).

Insbesondere möchten wir auf den Ortsteil Götighofen hinweisen. Im kommunalen Richtplan ist am Ortseingang ein Verdichtungsgebiet vorgesehen (S0.1.14). Götighofen

12/13

besitzt gemäss KRP ein wertvolles Ortsbild von regionaler Bedeutung mit dem Erhaltungsziel A. In der Nähe befindet sich das gemäss Hinweisinventar TG besonders wertvolle und eigentümerverbindlich geschützte Kulturobjekt "Traube" (ehem. Altes Schulhaus). Zudem ist das Objekt als B-Objekt im Kulturgüterinventar (KGS) des Bundes aufgeführt.

Es erscheint als wichtig und empfehlenswert, dass an diesem für Götighofen wichtigen Ort eine Siedlungsentwicklung mittels Gestaltungsplan erfolgt.

Mehrwertabgabepflichtige Änderungen

Gemäss den zur Genehmigung eingereichten Unterlagen unterliegen folgende Ein- und Umzonungen der Mehrwertabgabepflicht nach § 63 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700):

Änderung Nr.	Fläche (m²)	Parzellen Nr.	rechtskräftiger Zonenplan	geänderter Zonenplan
2f	1'504	4101	Landwirtschaftszone Lw	Pferdesportzone Pf
2g	184	4079	Landwirtschaftszone Lw	Dorfzone D
2i	77	4004	Landwirtschaftszone Lw	Dorfzone D
6e	88	20	Landschaftsschutzzone Ls	Wohnzone W3
15b	2'229	582	Landwirtschaftszone Lw Landschaftsschutzzone Ls	Pferdesportzone Pf
15c	1'552	584	Landwirtschaftszone Lw Landschaftsschutzzone Ls	Pferdesportzone Pf
17a	1'924	621	Öffentliche Zone Oe	Wohn- und Arbeitszone WA2
20	1'632	243	Öffentliche Zone Oe	Wohn- und Arbeitszone WA3
23a	8'019	2003	Öffentliche Zone Oe	Wohn- und Arbeitszone WA3
23d	9'743	2002	Landwirtschaftszone Lw	Wohnzone W2a
24b	48	2166	Naturschutzzone Ns	Wohn- und Arbeitszone WA3
25c	46	2048	Landwirtschaftszone Lw	Wohn- und Arbeitszone WA3

13/13

Baureglement

Das neue Baureglement basiert gemäss Planungsbericht auf dem Musterbaureglement der Regionen Ober- und Mittelthurgau. Damit werden unter anderem die Bestimmungen der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt und die Zonenbezeichnungen an die Begriffe der Verordnung zum Bau- und Planungsgesetz (PBV) angepasst. Zu den aufgeführten Bestimmungen im Baureglement haben wir keine weiteren Bemerkungen.

Schlussbemerkung

Die generelle Prüfung ergibt, dass die revidierte Ortsplanung Sulgen mit einzelnen Ausnahmen, Vorbehalten und Hinweisen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG erfüllt und grösstenteils genehmigt werden kann.

Wir bitten die Gemeinde, die Änderungstabellen zum Zonenplan aufgrund der im Dispositiv und in den Erwägungen genannten Anpassungen zu korrigieren und dem Amt für Raumentwicklung in angepasster Form zuzustellen.



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: - 6. AUG. 2020