

Frauenfeld, 16. März 2021

Entscheid Nr. 16

BOA/PG Nr. 2020.12-005

Politische Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf

- Richtplanänderungen Nrn. 15.1 und 16
- Zonenplanänderungen Nrn. 35 und 58

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Zihlschlacht-Sitterdorf am 20. August 2020 beschlossenen Richtplanänderungen Nrn. 15.1 und 16 sowie Zonenplanänderungen Nrn. 35 und 58 werden genehmigt.
2. Die Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf wird eingeladen, innert 14 Tagen ab Inkraftsetzung der erwähnten Planänderungen, die mehrwertabgabepflichtige Zonenplanänderung Nr. 58 der kantonalen Steuerverwaltung zu melden. Dazu ist das offizielle Meldeformular Mehrwertabgabe zu verwenden.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Zihlschlacht-Sitterdorf, Bernhauserstrasse 5, 8555 Zihlschlacht, unter Beilage von drei Zonen- und Richtplanänderungen mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Grundbuchamt Weinfelden, Aussenstelle Bischofszell, Kirchgasse 5, 9220 Bischofszell
 - Steuerverwaltung, Schlossmühlestrasse 15, 8510 Frauenfeld
 - Landwirtschaftsamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umwelt
 - SBB Immobilien / Immobilienrechte, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Zonen- und Richtplanänderungen mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 11. Dezember 2020 ersuchte die Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf um Genehmigung der im Titel erwähnten Richt- und Zonenplanänderungen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Richt- und Zonenplanänderungen keine Rekurse hängig. Auf eine Vorprüfung der zur Genehmigung eingereichten Planänderungen wurde verzichtet.
2. Mit Entscheid Nr. 36 vom 8. Juli 2020 hat das Departement für Bau und Umwelt im Gebiet "Winggel" die Einzonung in eine Wohn- und Arbeitszone WA2 (Änderung Nr. 35) nicht genehmigt. Von dieser Nichtgenehmigung betroffen sind die Parzellen Nrn. 247 und 1116 mit einer Fläche von 3'481 m². Die Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf hat deshalb beschlossen, diese Parzellen wieder vollständig der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Gleichzeitig wird auf Parzelle Nr. 3122, Bodenagger, eine etwas kleinere Fläche von 2'210 m² von der Landwirtschaftszone Lw in die Wohnzone W2 eingezont. Diese Einzonung Nr. 58 hat zur Folge, dass das WMZ-Richtplangebiet auf Parzelle Nr. 3122 aufgehoben (Änderung Nr. 15.1) und in den Ortsteil Zihlschlacht, Oberdorf (Änderung Nr. 16) verlagert wird. Mit einer Fläche von 3'368 m² ist das neue WMZ-Richtplangebiet am Nordrand von Zihlschlacht um 1'158 m² grösser als das bisherige Richtplangebiet auf Parzelle Nr. 3122. Diese Vergrösserung wird durch die um 1'271 m² kleiner ausgeschiedene WMZ-Bauzone ausreichend kompensiert. Aus kantonaler Sicht wäre es grundsätzlich wünschenswert gewesen, das neue Richtplangebiet innerhalb des kompakten Siedlungsraums von Sitterdorf anzuordnen. Aufgrund der bestehenden KRP-Siedlungsbegrenzungslinie (rote Linie) sowie weiterer Faktoren (Waldareal, Flusslauf, Bahnlinie) ist es aber nachvollziehbar, dass das Richtplangebiet nach Zihlschlacht verlagert wird. Insbesondere hat sich gezeigt, dass in Sitterdorf keine besser geeigneten Standorte bestehen, um ein WMZ-Richtplangebiet auszuscheiden. Daher kann das Richtplangebiet am Nordrand von Zihlschlacht (Änderung Nr. 16) genehmigt werden.

3/3

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte gegen die erwähnten Zonen- und Richtplanänderungen geäussert. Sie erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und können genehmigt werden.



Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

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:

16. MRZ. 2021