

Frauenfeld, 8. Juli 2020

## **Entscheid Nr. 36**

BOA/PG Nr. 2020.01-005

### **Politische Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf Teilrevision Ortsplanung (Kommunaler Richtplan, Zonenplan und Baureglement)**

#### **Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:**

1. Die vom Gemeinderat Zihlschlacht-Sitterdorf am 10.01.2019 beschlossene Teilrevision des kommunalen Richtplans (Richtplan-Änderungen 2019) wird genehmigt.
2. Der von der Gemeindeversammlung Zihlschlacht-Sitterdorf am 27.11.2019 beschlossene Zonenplan wird mit folgenden Ausnahmen und Hinweisvermerken genehmigt:
  - 2.1 Die Einzonung im Bereich der Parzellen Nrn. 247 und 1116 im Ortsteil Zihlschlacht (Änderung Nr. 35) wird nicht genehmigt.
  - 2.2 Die Genehmigung der Zonierung der Kleinsiedlungen steht unter dem Vorbehalt, dass die vom Bundesrat angeordnete Ergänzung des Kapitels 1.9 des Kantonalen Richtplanes (Kleinsiedlungen) und die damit zusammenhängende Überprüfung der Kleinsiedlungen nicht zu einem Revisionsbedarf führt. Die Kleinsiedlungen Blidegg, Hohlenstein und Papiermühle werden im Zonenplan deshalb mit einem Hinweisvermerk versehen.
3. Das von der Gemeindeversammlung Zihlschlacht-Sitterdorf am 27.11.2019 beschlossene Baureglement wird genehmigt.
4. Die Gemeinde wird angewiesen, folgende Verfahren durchzuführen:
  - 4.1 Die in den Erwägungen erwähnten Ergänzungen zum Thema Hochwasserschutz sind im Rahmen einer zukünftigen Revision oder Teilrevision der Ortsplanung nachzuholen.
  - 4.2 Die Feststellungen der "Abgrenzung Wald-Bauzone" (AWB) im Bereich der AWB-Linie Nr. 759, Detailplan Nr. 8 "Rötelbach" und im Gebiet Mitteldorf (Sitterdorf, Prz. 2149, Detailplan Nr. 2 "Ifangstrasse / Bachstrasse") sind aufzuheben.

2/14

5. Mitteilung an:

- Gemeinderat Zihlschlacht-Sitterdorf, Hauptstrasse 36, 8588 Zihlschlacht-Sitterdorf, unter Beilage von vier Dossiers zur Ortsplanungsrevision, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
- Grundbuchamt Weinfelden, Aussenstelle Bischofszell, Kirchgasse 5, 9220 Bischofszell
- 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
- Forstamt
- Hochbauamt
- Landwirtschaftsamt
- Tiefbauamt
- Bundesamt für Zivilluftfahrt, BAZL
- Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Dossiers zur Teilrevision der Ortsplanung, je mit Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

**Erwägungen:**

Mit Schreiben vom 19. Dezember 2019 ersuchte die Politische Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf um Genehmigung der revidierten Ortsplanung. Am 11.06.2020 reichte die Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf die unterzeichneten Kaufrechtsverträge nach.

Die zu genehmigende Ortsplanung beinhaltet die Teilrevision des kommunalen Richtplans (Richtplan-Änderungen 2019), des Zonenplans und des Baureglements. Der teilweise überarbeitete Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte wurde separat zur Genehmigung eingereicht, da noch Rechtsmittelverfahren hängig sind.

Die Revision der Ortsplanung wurde vom Amt für Raumentwicklung (ARE) mit Bericht vom 13. Dezember 2017 vorgeprüft. Die Hinweise und Vorbehalte aus der Vorprüfung wurden grösstenteils berücksichtigt.

Die öffentliche Bekanntmachung des teilrevidierten kommunalen Richtplans, bzw. die öffentliche Auflage des Zonenplans und des Baureglements erfolgten vom 26. April 2019 bis am 15. Mai 2019. Aufgrund von Einwendungen und Einsprachen wurden Änderungen am Richtplan und am Zonenplan vorgenommen. Diese Änderungen wurden vom 30. August 2019 bis am 18. September 2019 bekannt gemacht, bzw. öffentlich aufgelegt. Eine erneute Einsprache führte zu einer Anpassung am Richtplantext, welche dem betroffenen Grundeigentümer schriftlich mitgeteilt wurde.

Am 27. November 2019 beschloss die Gemeindeversammlung den Zonenplan und das Baureglement. Der Beschluss des teilrevidierten kommunalen Richtplans durch den Gemeinderat erfolgte am 1. Januar 2019.

Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Gegen den zur Genehmigung eingereichten Zonenplan und das Baureglement liegen dem Departement für Bau und Umwelt keine Rekurse vor.

**Vorbemerkungen:**

Die rechtskräftige Ortsplanung (Zonenplan, Baureglement und Richtplan) wurde mit DBU-Entscheid Nr. 71 vom 23. August 2006 genehmigt. Seither wurden kleinere Zonenplanänderungen und eine Ergänzung des Baureglements vorgenommen.

§ 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.

Die vorliegenden Anpassungen am Zonen- und Richtplan kommen gemäss Planungsbericht einer Teilrevision gleich, da viele Elemente der rechtskräftigen Planung übernommen wurden. Aufgrund vieler kleiner, teilweise technisch bedingter Anpassungen werden der Zonenplan und das Baureglement trotzdem vollständig ersetzt.

Der Schutzplan wurde im Bereich der Kulturobjekte überarbeitet und angepasst. Bezüglich der Naturobjekte besteht gemäss Planungsbericht kein Anpassungsbedarf. Der teilrevidierte Schutzplan wurde separat zur Genehmigung eingereicht.

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 teilrevidierte 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*

Die Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass ihre Ortsplanungen in Einklang stehen mit den Siedlungsgebietsvorgaben im KRP (vgl. Anhang A1) und müssen diese gegebenenfalls anpassen (Planungsauftrag 1.1 A, § 8 Abs. 4 PBG).

Gemäss Anhang A1 muss die Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf ihre kommunalen Richtplangebiete für WMZ um 2.8 ha reduzieren. Insgesamt darf die Gemeinde noch 4.9 ha WMZ-Richtplangebiete ausscheiden. Aus der eingereichten Richtplanänderungstabelle geht hervor, dass die Gemeinde ihre WMZ-Richtplangebiete total nur um 2.76 ha reduziert. Da bei den WMZ-Bauzonen in der Summe rund 800 m<sup>2</sup> mehr aus- als eingezont werden, wird die geforderte Reduktion um 2.8 ha im Bereich der WMZ-Richtplangebiete trotzdem erreicht. Die Vorgaben aus dem KRP sind somit korrekt umgesetzt.

Gemäss Richtplantext (Koordinationsblatt S 1.04) wird das bestehende Richtplangebiet für die Erweiterung des Klinikgebietes etwas vergrössert. Ursprünglich war geplant, dass im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision bereits Flächen für die Erweiterung der Rehaklinik Zihlschlacht AG eingezont werden sollen. Die dazu notwendigen Landverhandlungen zum Erwerb der benötigten Flächen erwiesen sich jedoch als schwierig, weshalb auf eine Einzonung zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet wird. Bereits jetzt wird in den Planungsunterlagen (vgl. Planungsbericht S. 21 und 28) jedoch darauf hingewiesen, dass eine Einzonung in naher Zukunft geplant ist und dazu Flächen aus dem kantonalen Kontingent für Spezialbauzonen benötigt würden (insgesamt 4'940 m<sup>2</sup>). Zum geplanten Ausbau wurde ein Situationsplan im Massstab 1:1'000 beigelegt. Ob die geplante Einzonung dannzumal genehmigungsfähig ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden. Bereits jetzt ist darauf hinzuweisen, dass im Falle eines Einzonungsbegehrens umfassendere Unterlagen eingereicht werden müssten, um einen Kontingentsbedarf gemäss Festsetzung 1.1 B geltend machen zu können.

### *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).

Gemäss dem KRP ist die Ortschaft Sitterdorf dem Dichtetyp «Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden» zugeteilt. Die Ortschaft Zihlschlacht und alle weiteren umliegenden Orte auf dem Gemeindegebiet liegen hingegen in der Kulturlandschaft. Im Dichtetyp «Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden» ist für den Zonenplanhorizont 2030 und den Richtplanhorizont 2040 in den WMZ eine minimale Raumnutzerdichte von 47 RN/ha zu erreichen, für die «Kulturlandschaft» wird eine Minstdichte von 32 RN/ha angestrebt. Die Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf verfügte im Jahr 2018 über eine Raumnutzerdichte von 42 RN/ha im Dichtetyp «Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden» und liegt damit noch unter der im KRP geforderten Minstdichte. In der Kulturlandschaft liegt die Raumnutzerdichte von 37 RN/ha hingegen bereits über der geforderten Minstdichte.

Die Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf setzt in ihrem Richtplan insgesamt 15 Verdichtungs- und Innenentwicklungsgebiete (S1.03) fest und beschreibt im zugehörigen Koordinationsblatt den "Handlungsbedarf".

Im Zusammenhang mit den Massnahmen im Zonenplan und Baureglement sind die beiden Planungsaufträge (S 1.2 A und S 1.3 B) erfüllt. Dennoch ist die angestrebte Innenentwicklung stets im Auge zu behalten und aktiv weiter zu verfolgen, beispielsweise mit informellen Planungsinstrumenten. Diesbezüglich ist auf die kantonale Publikation "Arbeitshilfe Innenentwicklung Kanton Thurgau" (Hrsg. ARE TG 2017) hinzuweisen.

Speziell zu erwähnen sind folgende Innenverdichtungsgebiete:

#### **Innenverdichtungsgebiet 1.03.1**

Das mitten in Zihlschlacht befindliche Gebiet weist gemäss Planungsbericht grosse Baulücken und grosse Gärten auf. Mittel- bis langfristig soll hier eine in die Umgebung eingepasste Weiterentwicklung und Umstrukturierung stattfinden. Beim "Dorf Zihlschlacht" handelt es sich um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Um eine angemessene Weiterentwicklung zu gewährleisten, ist entweder ein Gestaltungsplan zu erarbeiten oder eine informelle Planung (z.B. Masterplan) zu initialisieren.

#### **Innenverdichtungsgebiet 1.03.5 / 1.03.6**

Das am Rand von Zihlschlacht befindliche Gebiet weist gemäss Planungsbericht einen ehemaligen Landwirtschaftsbetrieb mit wenig genutzten Flächen und grossen Baulücken aus. Hier soll eine Weiterentwicklung und Umstrukturierung mit Einpassung von Neu- und Ersatzbauten in baulichem Kontext stattfinden. Leider wurde über diese beiden Gebiete keine Gestaltungsplanpflicht gelegt, befinden sie sich doch in unmittelbarer Nähe zum Dorfkern von nationaler Bedeutung. Es wird empfohlen, auf freiwilliger Basis

---

7/14

einen Gestaltungsplan zu erarbeiten oder eine informelle Planung (z.B. Masterplan) zu initialisieren.

#### *Energierichtplan*

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.

Im Planungsbericht wird auf S. 15 fälschlicherweise festgehalten, dass die Gemeinde aufgrund des Planungsauftrages 4.2. A bis 2022 einen Energierichtplan erarbeiten muss. Die Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf verfügt im Kompakten Siedlungsraum über rund 890 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2018). Die übrigen rund 1'490 Einwohner sind der Kulturlandschaft zugewiesen. Obwohl die Gemeinde somit insgesamt über mehr als 2'000 Einwohner verfügt, muss sie nicht zwingend einen Energierichtplan erstellen. Massgebend für die Frage, ob ein Energierichtplan erstellt werden muss oder nicht, sind nur diejenigen Einwohner, die dem Kompakten Siedlungsraum oder dem Urbanen Raum zugewiesen sind. Selbstverständlich steht es der Gemeinde frei, trotzdem einen Energierichtplan zu erstellen.

#### *Hochwasserschutz*

Das Thema Hochwasserschutz wurde in der vorliegenden Teilrevision leider nicht vollständig behandelt.

Im vorliegenden Planungsbericht wird im Kapitel 11.5 Naturgefahren nur auf die Sanierung des Rötelbaches eingegangen. Zur Verringerung der Hochwassergefährdung werden verschiedene raumplanerische Massnahmen, mehrheitlich Auszonungen von Bauzonen, beschrieben.

Auf die Gefährdung durch den Chemi- und Bierkellerbach sowie der Sitter wird im Planungsbericht jedoch nicht detailliert eingegangen. Auch der Prozess "Rutschung" wird nicht thematisiert. Zudem sind keine Konfliktgebiete bestimmt.

Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Naturgefahren gemäss den Leitfäden "Umsetzung Naturgefahren im Thurgau" sowie "Ausscheiden der Gefahrenzonen" erfolgte offensichtlich nicht.

**Die Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf wird deshalb angewiesen, die notwendigen Ergänzungen zum Thema Hochwasserschutz im Rahmen einer zukünftigen Revision oder Teilrevision der Ortsplanung nachzuholen.**

## **Zonenplan:**

Ein Bedarf für zusätzliche Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) durch Ein- oder Umzonung kann gemäss KRP, Kapitel 1.4 nur dann geltend gemacht werden, wenn die gemeindespezifische Auslastung grösser ist als 100 Prozent. Die gemeindespezifische Auslastung vergleicht dabei die erwartete Raumnutzerzahl einer Gemeinde mit der vorhandenen Kapazität in den WMZ (15-Jahreshorizont).

Die Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf verfügt derzeit in den WMZ und bezogen auf den Zonenplanhorizont 2033 über eine gemeindespezifische Auslastung von 95 Prozent. Sie kann daher keinen Bedarf für zusätzliche WMZ durch Ein- oder Umzonungen ausweisen.

Aufgrund der geplanten Zonenplanänderungen wird das Baugebiet in der Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf um rund 3'100 m<sup>2</sup> verkleinert. Die Verkleinerung ist grösstenteils auf die Auszonung von öffentlichen Zonen zurückzuführen.

### *Einzelne Zonenplanänderungen*

Folgende grössere Änderungen sind speziell zu erwähnen:

#### **Zonenplanänderung Nr. 35, Winggel:**

Im Gebiet «Winggel» soll eine bereits überbaute Fläche von 3'481 m<sup>2</sup> in eine WA2 eingeplant werden, obwohl in der Vorprüfung darauf hingewiesen wurde, dass diese Einzonung nicht genehmigt werden könne. Die Fläche liegt am Ortseingang von Zihlschlacht, ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie. Die Siedlungsbegrenzungslinie wurde sowohl zum Schutze der Landschaft als auch des Ortsbildes ausgeschieden.

Im Planungsbericht auf S. 36 legt die Gemeinde dar, warum sie nicht auf die Kritik aus der Vorprüfung eingegangen ist: Mit der Zuweisung der bestehenden Gebäude zu einer Bauzone könne das Areal besser genutzt werden, was auch im Interesse einer haushälterischen Bodennutzung liege. Zudem lasse die geplante Zonenabgrenzung nur noch geringfügige Betriebserweiterung zu. Da die Gebäude bereits vor Jahren erstellt wurden, liege der effektive Siedlungsrand ausserdem schon lange hier, und nicht direkt am Ortseingang von Zihlschlacht, wie dies die Siedlungsbegrenzungslinie vermittele.

Ein Ziel der Raumplanung ist unter anderem, kompakte Siedlungen zu schaffen. Die geplante spickelförmige Erweiterung am Dorfrand widerspricht klar raumplanerischen Grundsätzen. Zudem ist eine "bessere" bzw. intensivere Nutzung an dieser Lage am Dorfeingang aus raumplanerischer Sicht nicht erwünscht. **Die geplante Einzonung wird nicht genehmigt.**

9/14

**Zonenplanänderungen 38 und Nr. 39a, Klinik:**

Die Rehaklinik Zihlschlacht plant gemäss Vision 2025 eine Erweiterung im Bereich des bestehenden Klinikareals. Das rechtskräftige Richtplangebiet wird beibehalten, dessen Abgrenzung auf der Grundlage des Bau- und Betriebskonzeptes 2018 der Rehaklinik Zihlschlacht AG jedoch leicht angepasst.

Im Rahmen der aktuellen Teilrevision werden rund 2'500 m<sup>2</sup> von der Dorfzone in die Klinikzone umgezont und eine Fläche von rund 1'200 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in die Klinikzone eingezont. Diese Massnahmen beurteilen wir als sachgerecht.

**Zonenplanänderungen Nr. 43a bis 43k, Flugplatz Sitterdorf:**

Mit den im Bereich des Flugplatzes vorgesehenen Anpassungen wird das Gebiet in eine Zone "Flugplatzareal" und in eine "Freizeitzone" unterteilt.

Die Zone Flugplatzareal gilt als "weitere Zone" im Sinne von Art. 18 RPG, also eine Zone des Nichtbaugebietes.

Bei der Freizeitzone hingegen handelt es sich um eine Bauzone, welche nicht direkt mit dem Flugbetrieb im Zusammenhang steht. Nach kommunaler Richtplanung steht die Nutzung für Tourismus-, Geschäfts- und Arbeitsausflüge im Vordergrund. Gemäss kommunalen Baureglement ist die Freizeitzone für Sport- und Freizeitanlagen bestimmt.

Die Flugplatzarealfläche ergibt sich aus der gemäss dem Luftfahrtgesetz erforderlichen Abgrenzung des Flugplatzperimeters. Zusätzlich erfolgt eine Anpassung an das Konzept zum ökologischen Ausgleich, indem die Landschaftsschutzzone im westlichen Bereich der Parzelle Nr. 2867 geringfügig zu Lasten der Landwirtschaftszone vergrössert wird.

Im Nordwesten des Flugplatzes soll die Freizeitzone zu Lasten der Landwirtschaftszone um ca. 600 m<sup>2</sup> erweitert werden. Diese Einzonung und der damit einhergehende Verlust von Fruchtfolgeflächen (FFF) wird mit dem Bau einer Remise begründet. Für die Bewirtschaftung des Tierparks wird Lager- und Deponieraum für Futter, Einstreumaterial, Werkzeuge, Geräte und Maschinen benötigt. Die Anordnung sei so gewählt, dass diese Remise über die bestehenden Wege des Spielplatzes erschlossen wird. Von dort aus könne der Tierpark mit möglichst kurzen Fahr- respektive Transportwegen bedient werden.

Objektiv betrachtet kann die geplante Remise genauso gut im Bereich der bestehenden Freizeitzone erstellt werden. Die Ausscheidung einer zusätzlichen Fläche ist nicht zwingend nötig. Aufgrund der geringen Grösse und der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten kann diese Erweiterung der Freizeitzone aber akzeptiert werden. Sie liegt im Planungsermessen der Gemeinde.

Insgesamt sind die erfolgten Anpassungen sachgerecht.

**Zonenplanänderung Nr. 45, Bachwis:**

Im Gebiet Bachwis, unmittelbar beim Bahnhof, werden rund 8'400 m<sup>2</sup> eines bestehenden Richtplangebietes von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2 eingezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Die Einzonung an dieser zentralen Lage ist zu begrüßen. Die Gemeinde wird gebeten, im Rahmen des Gestaltungsplanes eine verdichtete Bauweise anzustreben. Zudem ist der Gestaltung des Aussenraumes, insbesondere im Übergang zur Landschaftsschutzzone genügend Beachtung zu schenken.

**Zonenplanänderung Nr. 51, Bodenagger:**

Im Gebiet Bodenagger, ebenfalls in der Nähe des Bahnhofs, wird eine weitere grössere Einzonung vorgenommen. Dabei werden rund 9'100 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in die W2 eingezont. Eine Gestaltungsplanpflicht ist nicht vorgesehen.

Diese Einzonung von kommunalem Richtplangebiet ist grundsätzlich sachgerecht. Die Erarbeitung eines Gestaltungsplans wird allerdings dringend empfohlen. Der Gestaltungsplan dient gemäss §23 PBG vor allem der angemessenen Ausstattung mit Anlagen der Erschliessung. Das Gebiet ist nicht erschlossen. Zudem wäre an dieser zentralen Lage eine etwas dichtere Bauweise anzustreben. Auch Vorschriften zur Aussenraumgestaltung, die Ausscheidung von gemeinschaftlich nutzbaren Flächen und standortgerechte architektonische Gestaltungsvorschriften sind für ein so grosses unbebautes Gebiet zwingend notwendig.

**Zonenplanänderung Nr. 53, Bruggwise:**

Ein Teil des Fussballplatzes im Gebiet «Bruggwise» liegt in der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3. Die Gemeinde möchte nun diese Fläche in eine öffentliche Zone umzonen und die bisherige Fläche der WG3 verlagern. Damit dies möglich ist, wird diese Umzonung in der Zonenplanänderungstabelle nicht als Umzonung, sondern mittels zwei Einträgen als Auszonung von WMZ und Einzonung von öffentlichen Zonen aufgeführt (Spalten 13 und 15). Die Einzonung der öffentlichen Zone wird wiederum über die Auszonung einer öffentlichen Zone anderenorts kompensiert.

In diesem speziellen Fall kann eine solche «Dreiecksverlagerung» akzeptiert werden.

### *Kleinsiedlungen*

Im Rahmen der KRP-Teilrevision 2014-2017 hat der Kanton Thurgau vom Bund einen Auftrag zur Überprüfung der Kleinsiedlungen erhalten. Mit diesem Auftrag hat der Regierungsrat den in der Genehmigung zur Teilrevision des Kantonalen Richtplans 2017 (Entscheid des Bundesrates vom 4. Juli 2018) formulierten Bundesauftrag angenommen, die bestehenden Weiler/ Kleinsiedlungen aufgrund ihrer Ausprägung und Eignung sowie den Anforderungen des Bundesrechts auf ihre Zugehörigkeit zu Landwirtschaftszonen, Zonen nach Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) oder Bauzonen nach Art. 15 RPG zu überprüfen und bei Bedarf einer sachgerechten Zone zuzuweisen. Am 16. Mai 2020 ist eine entsprechende Übergangsverordnung (RB 700.3 Kleinsiedlungsverordnung, KSV) in Kraft getreten.

In der Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf werden folgende Kleinsiedlungen überprüft: Bliedegg, Hohlenstein, Leutswil, Papiermühle, Riet, und Wilen. Gemäss provisorischer Einstufung können Leutswil, Riet und Wilen einer ordentlichen Bauzone nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) zugewiesen werden. Die übrigen Kleinsiedlungen sind gemäss Kleinsiedlungsverordnung voraussichtlich einer Landwirtschaftszone oder einer Erhaltungszone nach Art. 18 RPG zuzuweisen.

Diese Beurteilung entspricht einem "Projektzwischenstand". Zu diesem Zwischenstand hat sich weder die Regierung, noch das Bundesamt für Raumentwicklung geäußert. Auch fehlt noch ein überarbeitetes Kapitel Kleinsiedlungen im Kantonalen Richtplan, aufgrund dessen die Gemeinden ihre Ortsplanungen hinsichtlich Kleinsiedlungen überprüfen und anpassen müssen.

Die Genehmigung hinsichtlich der Zonierung aller genannten Kleinsiedlungen steht deshalb unter dem Vorbehalt, dass die Zonierung allenfalls später noch angepasst werden muss.

Die zur Umzonung in eine Dorfzone D2 vorgesehenen Weilerzonen enthalten ca. 26 Wohnbauten (Riet), 18 Wohnbauten (Wilen), bzw. 13 Wohnbauten (Leutswil). Es ist davon auszugehen, dass Kleinsiedlungen mit mehr als 13 bis 14 bewohnten Bauten nach Abschluss des erwähnten Projektauftrags einer Bauzone nach Art. 15 RPG zuzuweisen sind.

Die Genehmigung der drei Kleinsiedlungen **Riet, Wilen und Leutswil** steht unter dem Vorbehalt, dass die jeweiligen Dorfzonen zu einem späteren Zeitpunkt als Folge des erwähnten Überprüfungsauftrags unter Umständen nochmals angepasst werden müssen.

Die Zonierung der Kleinsiedlungen **Bliedegg, Hohlenstein und Papiermühle** muss nach der Überarbeitung des erwähnten Richtplankapitels überprüft und angepasst werden. Diese drei Kleinsiedlungen werden deshalb mit einem Hinweisvermerk versehen.

12/14

### *Gestaltungsplanpflichten*

Drei Gebiete werden neu mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert:

- Zihlschlacht, Gebiet Rieterstrasse (Parzellen Nrn. 648 und 653)
- Zihlschlacht, Gebiet Chreisenau (Parzelle Nr. 323, Klinik)
- Sitterdorf, Gebiet Bachwis (Parzellen Nrn. 3018 und 3089)

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

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

### *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 (m <sup>2</sup> ) | Parzellen Nr.        | rechtskräftiger Zonenplan             | geänderter Zonenplan                 |
|--------------|--------------------------|----------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| 20b          | 622                      | 636                  | Landwirtschaftszone Lw                | Dorfzone D 2                         |
| 23           | 2'569                    | 632                  | Landwirtschaftszone Lw                | Dorfzone D 2                         |
| 39a<br>39b   | 1'230<br>445             | 323                  | Landwirtschaftszone Lw<br>Dorfzone D2 | Klinikzone<br>Landwirtschaftszone Lw |
| 40           | 81                       | 2428                 | Landwirtschaftszone Lw                | Dorfzone D 2                         |
| 42           | 12                       | 2423                 | Landwirtschaftszone Lw                | Dorfzone D 2                         |
| 43d          | 2'445                    | 2867                 | Flugplatzareal                        | Sport- und Freizeitzone SF           |
| 43f          | 612                      | 2867                 | Landwirtschaftszone Lw                | Sport- und Freizeitzone SF           |
| 44           | 372                      | 2125                 | Landwirtschaftszone Lw                | Wohn- und Arbeitszone WA2            |
| 45           | 6'313<br>2'104           | 3089<br>3018         | Landwirtschaftszone Lw                | Wohnzone W2                          |
| 51           | 2'470<br>4'869<br>1'784  | 3122<br>3123<br>2066 | Landwirtschaftszone Lw                | Wohnzone W2                          |

13/14

**Weiteres:**

*Flugplatzzone*

Gemäss Planungsunterlagen ist die kommunale Flugplatzzone im kantonalen Zonenkatalog der kantonalen Zone «Weitere Nichtbauzone» (Nr. 4999) zugewiesen. Diese Zuweisung ist falsch. Korrekt wäre die Zuweisung zur «Flugplatzfläche ausserhalb von Bauzonen» (Nr. 4202).

*Abgrenzung Wald-Bauzone (AWB)*

Eine Zuweisung von der Freihaltezone (Bauzone) zur Landschaftsschutzzone (Nichtbaugesamt) führt zu einer Aufhebung der AWB-Linie. Dies ist in folgenden zwei Bereichen der Fall:

- AWB-Linie Nr. 759, Detailplan Nr. 8 "Rötelbach"
- AWB-Linie im Gebiet Mitteldorf (Sitterdorf, Parz. 2149, Detailplan Nr. 2 "Ifangstrasse / Bachstrasse"

Die Gemeinde wird aufgefordert, die AWB-Feststellung in diesen beiden Gebieten aufzuheben.

**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 sind keine weiteren Bemerkungen anzubringen.

14/14

**Schlussbemerkung:**

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

Die Gemeinde wird gebeten, 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.

Departement für Bau und Umwelt  
Die Departementschefin



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: **13. JULI 2020**