



ENTSCHEID

AMT FÜR BAUPLANUNG
Übergeordnete Planung

Frauenfeld,

21. September 1998
Entscheid Nr. 176

3

Müllheim

Zonenplanänderung Sonnentäl I und Gestaltungsplan Sonnentäl

1. Mit Schreiben vom 10. Juni 1998 ersucht der Gemeinderat Müllheim um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Den Akten ist zu entnehmen, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse hängig.
2. Vom Gestaltungsplan Sonnentäl wird ein Gebiet mit einer Fläche von über 14'000 m² zwischen Oberstufenzentrum und westlichem Ortskernrand von Müllheim erfasst. Der weitaus grösste Teil ist der Reservewohnzone W3 zugewiesen, die mit Gemeinderatsbeschluss vom 21. April 1998 in definitive Wohnzone W3 umgewandelt wurde. Im Rahmen der Zonenplanänderung Sonnentäl I wird ein etwa 13 m breiter Streifen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen entlang dem Oberstufenzentrum der definitiven Wohnzone W3 zugeschlagen. Gegen diese Zonenplanänderung ist materiell nichts einzuwenden.
3. Der Gestaltungsplan sieht eine Gesamtüberbauung mit zentral gelegenen Gemeinschaftsanlagen und verschiedenen, randlich angeordneten Bauten vor. Die Erschliessung erfolgt von der südlich vorbeiführenden Kantonsstrasse aus. Von der Regelbauweise wird in mehrfacher Hinsicht abgewichen, so namentlich durch die Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) um fast 30 % auf 0.65. Dies setzt gemäss § 19 Abs. 2 PBG voraus, dass dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dies im öffentlichen Interesse liegt. In einer Ergänzung vom 29. Juni 1998 zum Planungsbericht hat das mit der Planung beauftragte Planungsbüro Strittmatter und Partner nachvollziehbar dargelegt, dass diese Voraussetzungen erfüllt sind. Eine Landumlegung im Sinne von § 39 PBG wird laut Planungsbericht nicht als notwendig erachtet.

In Art. 4 der Sonderbauvorschriften sind unter anderem die maximalen Bruttogeschossflächen (BGF) pro Baubereichstyp enthalten. Namentlich mit Blick auf die stattliche BGF von 6'500 m² für die ausgedehnten Bereiche des Typs A ist festzuhalten, dass der angemessene „Verbrauch“ dieser Fläche im Verlaufe des Baufortschrittes erfahrungsgemäss einer Kontrolle durch die Baupolizeibehörde bedarf. Der Gemeindebehörde wird deshalb dringend empfohlen, einen Ausnützungskataster zu führen und zu jedem Baugesuch einen Nachweis einzufordern, dass die verbleibende AZ noch eine Überbauung im Sinne des Gestaltungsplans zulässt.

Das Amt für Denkmalpflege bedauert den vorgesehenen Abbruch des Gebäudes mit der Assekuranz-Nr. 294. Stellen- und Eigenwert dieses im Hinweisinventar mit

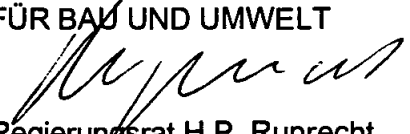
„Gesamtform erhaltenswert“ eingestuften Bauwerkes hätten aus seiner Sicht die Erhaltung gerechtfertigt.

Das Tiefbauamt hat festgestellt, dass die drei Längsparkplätze für Besucher entlang der neuen Zufahrtsstrasse unmittelbar nördlich des bestehenden Ökonomiegebäudes eine Rückwärtsausfahrt in die Kantonsstrasse nicht verhindern. Sie können deshalb in der vorgesehenen Form nicht genehmigt werden. Gegen rechtwinklig zur Erschliessungsstrasse angeordnete Parkplätze wäre dagegen nichts einzuwenden.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Müllheim am 21. April 1998 beschlossene Zonenplanänderung Sonnental I wird genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat Müllheim am 21. April 1998 beschlossene Gestaltungsplan Sonnental, bestehend aus dem Gestaltungsplan und vier Beilageplänen, wird im Sinne der Erwägungen und mit Ausnahme der drei Längsparkplätze für Besucher entlang der neuen Zufahrtsstrasse genehmigt.
3. Der Gemeinderat Müllheim wird beauftragt, den von der Nichtgenehmigung betroffenen Grundeigentümern diesen Entscheid zu eröffnen.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Müllheim, 8555 Müllheim, unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen und einer Zonenplanänderung, alle mit den erforderlichen Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken betreffend die Parkplätze (chargé)
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung (3), unter Beilage von einem Gestaltungsplan und zwei Zonenplanänderungen, alle mit den erforderlichen Vermerken gemäss Gemeindegemeindeexemplar, sowie der Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT


Regierungsrat H.P. Ruprecht

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: 22. September 1998