

Frauenfeld, 18. Januar 2011

Entscheid Nr. 2

0106/2010/DBU/ARP

Politische Gemeinde Tobel-Tägerschen Gestaltungsplan „Chrüzacker-Lantwis“

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Tobel-Tägerschen am 24. November 2009 beschlossene Gestaltungsplan „Chrüzacker-Lantwis“ wird mit Ausnahme der Sonderbauvorschriften Art. 3 Abs. 3, Art. 4 Abs. 1 1. Satz sowie Art. 8 Abs. 2 genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Tobel-Tägerschen, 9555 Tobel, unter Beilage von vier Gestaltungsplänen „Chrüzacker-Lantwis“, mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Tiefbauamt
 - SBB, Immobilienrecht
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans „Chrüzacker-Lantwis“ mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 31. Mai 2010 ersucht der Gemeinderat Tobel-Tägerschen um Genehmigung des Gestaltungsplans „Chrüzacker-Lantwis“. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Auflage- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss erfolgte. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.
2. Das in den Gestaltungsplan „Chrüzacker-Lantwis“ einbezogene Gebiet ist im Zonenplan der Politischen Gemeinde Tobel-Tägerschen der Arbeitszone A2 mit überlagerter Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Der Gestaltungsplan setzt sich aus allgemeinverbindlichen Sonderbauvorschriften, einem Plan 1:500 und dem Planungsbericht zusammen.

Der zur Genehmigung vorliegende Gestaltungsplan wurde an einer Besprechung vom 16. Dezember 2010 von Vertretern des Amtes für Raumplanung und des Rechtsdienstes mit Vertretern der Gemeinde besprochen. Die Gemeinde wurde

über die kritischen Punkte und Inhalte des Gestaltungsplanes, die nicht genehmigt werden können, vorinformiert. Diese angekündigten Nichtgenehmigungen hatten keine Anpassungen des Gestaltungsplans notwendig gemacht.

Gemäss Art. 1 der Sonderbauvorschriften bezweckt der Gestaltungsplan eine architektonisch gute, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmte Bebauung und Erschliessung. Die im Rahmen von § 33 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) vorgenommene generelle Prüfung des Gestaltungsplans ergibt, dass der Gestaltungsplan an dieser Lage den besonderen Bedürfnissen der Firma Kindlimann AG gerecht wird. Mit den Festlegungen werden die erwähnten Zielsetzungen sachgerecht umgesetzt.

In Anwendung von § 19 Abs. 2 PBG kann im Rahmen von Gestaltungsplänen von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dies im öffentlichen Interesse liegt. Zudem dürfen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen sein. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird betreffend Gebäudehöhe und Gebäudelänge von der Regelbauweise abgewichen. Die entsprechenden Nachweise sind im Planungsbericht dargelegt. Im Übrigen wird die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert (§ 19 Abs. 2 PBG). Unter Berücksichtigung der speziellen Bedürfnisse der Firma Kindlimann AG und der mit dem Gestaltungsplan festgelegten Massnahmen bezüglich Gestaltung der Gebäude können die Anforderungen gemäss § 19 Abs. 2 PBG eingehalten und die grossen Abweichungen gegenüber der Regelbauweise akzeptiert werden.

3. Betreffend Sonderbauvorschriften (SBV) sind folgende Anmerkungen und Nichtgenehmigungen zu machen:

Art. 3 Abs. 3 SBV

Nach § 6 Abs. 2 der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz (PBV; RB 700.1) dürfen Vorbauten, d.h. vorspringende Gebäudeteile von gesamthaft untergeordnetem Ausmass (§ 5 PBV), den vorgeschriebenen Abstand auf höchstens 1/3 der Fassadenlänge um 1.5 m überschreiten. Dachgesimse dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand auf der ganzen Länge um 1.0 m überschreiten. Abweichungen von diesen Bestimmungen sind nur möglich, wenn ein Näherbaurecht (§ 65 PBG) vorliegt. Die Errichtung des in Art. 3 Abs. 3 SBV erwähnten Vordachs ist – soweit dadurch der reglementarisch vorgeschriebene Grenzabstand zu Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters überschritten wird und hierfür kein Näherbaurecht vorliegt – ausgeschlossen. Art. 3 Abs. 3 SBV kann somit nicht genehmigt werden.

Art. 4 Abs. 1 SBV

Die Festlegung einheitlicher Messweisen ist dem Regierungsrat vorbehalten (§ 12 Abs. 3 PBG), der davon in der PBV Gebrauch gemacht hat. § 8 PBV enthält Rege-

lungen über die Art und Weise, wie die Höhe eines Gebäudes gemessen werden muss. Wird die Gebäudehöhe wie vorliegend in Metern festgelegt (vgl. Tabelle Höchst- und Mindestmasse, Immissionen, Bauweise im Baureglement (BauR)), ist die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fasadensfläche und in der Regel dem gewachsenen Terrain massgebend. Der Gestaltungsplan bzw. Art. 4 Abs. 1 SBV legt nun vorliegend fest, dass sich die Gebäudehöhe auf die Oberkante der Dachfläche des Flachdachs bezieht und ab dem Niveau der Oberkante des Hallenbodens, welche sich auf 539.5 m. ü. M. befindet, gemessen wird. Art. 4 Abs. 1 SBV widerspricht damit offenkundig der in § 8 PBV verankerten Regelung. Der 1. Satz von Art. 4 SBV kann somit nicht genehmigt werden.

Art. 8 Abs. 2 SBV

Der am 1. Januar 2008 in Kraft getretene Art. 18a RPG regelt die Bewilligungsfähigkeit von Solaranlagen. Für kommunale Regelungen bleibt da grundsätzlich kein Raum mehr. Die Bestimmung kann deshalb nicht genehmigt werden.

Art. 11 Abs. 4 SBV

Wir weisen darauf hin, dass der vorgesehene Erdwall gegenüber Parzelle Nr. 356 den reglementarisch festgelegten Grenzabstand nicht einhält (vgl. Art. 35 Abs. 5 BauR). Da gemäss den Akten kein Näherbaurecht vorliegt, ist der massgebliche Grenzabstand einzuhalten.

Art. 12 SBV

Bezüglich des Schüttungsbereichs Bahndamm, welcher sich auf Parzelle Nr. 222 (Bahntrasse; Eigentümerin Turbo AG) befindet, ist festzuhalten, dass die Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen, die nicht ganz oder überwiegend dem Bahnbetrieb dienen (Nebenanlagen), dem kantonalen Recht unterstehen. Sie dürfen nur mit Zustimmung der Bahnunternehmung bewilligt werden, wenn die Nebenanlage – wie in casu – Bahngrundstücke beansprucht oder an solche angrenzt oder die Betriebssicherheit beeinträchtigen könnte (Art. 18m Abs. 1 Bundesgesetz über den Bau und Betrieb von Eisenbahnen [EGB; SR 742.101]). Die kantonale Behörde hat das Bundesamt für Verkehr vor der Bewilligung einer Nebenanlage anzuhören:

- a) auf Antrag einer der Parteien, wenn zwischen Bauherrschaft und Bahnunternehmung keine Einigung erzielt werden kann;
- b) wenn die Nebenanlage den künftigen Ausbau der Eisenbahnanlage verunmöglicht oder erheblich erschwert;
- c) wenn das Baugrundstück von einer eisenbahnrechtlichen Projektierungszone oder Baulinie erfasst ist (Art. 18m Abs. 2 EGB).

Art. 18 SBV

Offenkundig wird beabsichtigt, ein Industriegleis zu erstellen und dieses an das bestehende Bahntrasse „anzuschliessen“. Der für das Industriegleis ausgeschiedene Streifen grenzt unmittelbar an die entlang der südlichen Parzellengrenze verlaufende Strasse. Gemäss Art. 2 Abs. 1 der Verordnung über die Anschlussgleise (AnGV;

SR 742.141.51) gelten die Sicherheitsbestimmungen der Gesetzgebung über die Eisenbahnen und über die elektrischen Anlagen von Bahnen auch für die Planung, den Bau, den Betrieb und die Instandhaltung von Anschlussgleisen. Art. 18 ff. der Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen (Eisenbahnverordnung [EBV; SR 742.141.51]) regeln die einzuhaltenden Abstände, darunter auch die Abstände von bzw. zu Strassen (Art. 23 EBV). Diese Bestimmungen müssen eingehalten werden.

Für die Erstellung des Anschlussgleises ist keine Enteignung notwendig, somit genügt eine Baubewilligung (Art. 5 Abs. 2 AnGV). Die Planungsbehörde oder die anschlusswillige Person, die ein Baugesuch für ein Anschlussgleis einreichen will, fordert die Infrastrukturbetreiberin auf (in casu die Turbo AG), sich zur Gewährung des Anschlusses zu äussern (Art. 6 Abs. 1 AnGV). Lehnt die Infrastrukturbetreiberin die Gewährung des Anschlusses ab, so kann die Behörde oder die anschlusswillige Person innert 30 Tagen verlangen, dass das Bundesamt für Verkehr (BAV) über die Anschlusspflicht eine Verfügung trifft (Art. 6 Abs. 2 AnGV). Die öffentliche Auflage des Baugesuchs umfasst neben den Unterlagen, die das kantonale Recht vorsieht, die Pläne und Angaben nach Art. 3 der Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Eisenbahnanlagen (SR 742.142.1) und den vom BAV erlassenen Richtlinien, wobei Vereinfachungen, durch die keine Parteirechte beeinträchtigt werden, vorbehalten bleiben (Art. 7 AnGV). Die Erteilung der Baubewilligung durch die zuständige Behörde setzen die vorgängige Zustimmung des BAV voraus. Zu diesem Zweck übermittelt die zuständige Behörde dem BAV die Unterlagen der öffentlichen Planaufgabe sowie allfällige Einsprachen (Art. 8 Abs. 1 AnGV). Das BAV hört die betroffene Infrastrukturbetreiberin an (Art. 8 Abs. 2 AnGV). Es entscheidet über die Zustimmung in Form einer selbständigen Verfügung und teilt den Entscheid der Infrastrukturbetreiberin und der zuständigen Behörde mit (Art. 8 Abs. 3 AnGV). Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist (Art. 9 Abs. 1 AnGV).

4. Störfall im Tanklager Tägerschen

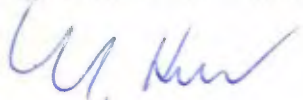
Im Rahmen der Zonenplanänderung „Chrüzacker“ wurde eine Ausmass- und Risikoabschätzung für die massgebenden Störfälle im Tanklager Tägerschen durch ein Ingenieurbüro erarbeitet (vgl. Bericht Basler & Hofmann Ingenieure und Planer AG, Zonenplanänderung Chrüzacher-Laufwies Tägerschen, Eine Ausmass- und Risikoabschätzung für die massgebenden Störfälle im Tanklager Tägerschen, Zürich/ Esslingen, 10. Dezember 2008). Das Amt für Umwelt hat geprüft inwieweit die Erkenntnisse dieses Berichts beim vorliegenden Gestaltungsplan berücksichtigt bzw. umgesetzt wurden. Gemäss Bericht Basler & Hofmann Ingenieure und Planer AG sei das Risiko tragbar, wenn die Empfehlungen gemäss den Punkten 4.2 (Konzeptionelle Massnahmen), 4.3 (Bauliche Massnahmen) und 4.4 (Organisatorische Massnahmen) umgesetzt würden. Das Amt für Umwelt stellt fest, dass die konzeptionellen Massnahmen gemäss den Punkten 4.2 d) bis g) im Gestaltungsplan umgesetzt wurden. Die weiteren empfohlenen Massnahmen gemäss den Punkten 4.2 h) bis j), 4.3 a) bis h) sowie 4.4 a) bis c) können erst anlässlich der Prüfung des Baugesu-

ches beurteilt werden. Aus der Sicht der Störfallvorsorge seien die im Bericht der Firma Basler & Hofmann aufgeführten Empfehlungen im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu berücksichtigen. Dies könne sicherstellen, dass Konflikte mit der Störfallvorsorge bzw. mit der Nachbarschaft (Tanklager Tägerschen) vermieden werden können. Falls die Empfehlungen nicht berücksichtigt würden, könne das Risiko höher und unter Umständen nicht mehr tragbar sein.

5. Im Rahmen der Vernehmlassung haben die SBB (im Auftrag der Turbo AG) erwähnt, dass sämtliche Bauprojekte innerhalb des Gestaltungsplanperimeters der SBB AG gemäss Art. 18m Abs. 1 Bundesgesetz über den Bau und Betrieb von Eisenbahnen (EGB; SR 742.101) separat zur Genehmigung eingereicht werden müssen. Das Tiefbauamt weist darauf hin, dass bei der Zufahrt in die Kantonsstrasse die gemäss § 41 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG; RB 725.1) erforderlichen Sichtbermen dauernd einzuhalten sind (2.5 m Beobachtungsabstand x mind. 120 m Sichtdistanz). Das Ingenieurprojekt zur abwassertechnischen Erschliessung ist dem Amt für Umwelt separat zur Genehmigung einzureichen. Gleichzeitig ist der generelle Entwässerungsplan (GEP) entsprechend anzupassen. Die aktualisierten GEP-Daten sind dem Amt für Umwelt im Datenmodell VSA-DSS zu übermitteln. Die Abteilung Natur und Landschaft des Amtes für Raumplanung erwartet, dass in Anbetracht des grossen landschaftlichen Eingriffs die Bepflanzungsvorschriften vorbildlich umgesetzt werden und dass die Bepflanzungsflächen möglichst naturnah gepflegt werden. Es ist auf eine hohe Artenvielfalt zu achten und es ist nur einheimisches Pflanzengut zu verwenden. Dies soll für alle Grünbereiche, auch den Bereich C, gelten.

Der Gestaltungsplan „Chrüzacker-Lantwis“ erfüllt die Anforderungen gemäss § 33 PBG mehrheitlich. Er kann mit Ausnahme der erwähnten Vorbehalte genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt



Dr. Jakob Stark

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: 18. Jan. 2011