



Frauenfeld, 17. Juni 2015

Entscheid Nr. 32

0082/2015/DBU/ARE

Politische Gemeinde Bischofszell

- Änderung Zonenplan Parzelle Nr. 1464 Sattelbogen
- Änderung Quartierplan Breiti
- Aufhebung Arealüberbauungsplan Sattelbogen

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Bischofszell am 4. März 2015 beschlossene Änderung des Zonenplans Parzelle Nr. 1464 Sattelbogen wird genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Bischofszell am 4. März 2015 beschlossene Änderung des Quartierplans Breiti wird genehmigt.
3. Die vom Stadtrat Bischofszell am 4. März 2015 beschlossene Aufhebung des Arealüberbauungsplans Sattelbogen wird genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Stadtrat Bischofszell, Rathaus, 9220 Bischofszell, unter Beilage dreier Dossiers der Änderung des Zonenplans Parzelle Nr. 1464 Sattelbogen, der Änderung des Quartierplans Breiti, und der Aufhebung des Arealüberbauungsplans Sattelbogen, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Grundbuchamt Bischofszell, Kirchgasse 5, 9220 Bischofszell
 - nrpingenieure, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Amt für Umwelt
 - Forstamt
 - Amt für Raumentwicklung (3), unter Beilage zweier Dossiers der Änderung des Zonenplans Parzelle Nr. 1464 Sattelbogen, der Änderung des Quartierplans Breiti, und der Aufhebung des Arealüberbauungsplans Sattelbogen, je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 22. April 2015 ersucht der Stadtrat Bischofszell um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.

Gemäss Planungsbericht betreibt der „Verein Sattelbogen“ ein regionales Alters- und Pflegeheim und ist Eigentümer der im östlichen Ortsrand von Bischofszell gelegenen Parzelle Nr. 1464. Das Areal des Hauses „im Sattelbogen“ liegt heute weitgehend in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Teile sind der Freihaltezone beziehungsweise dem Wald zugewiesen.

Aktuell plant der Verein Sattelbogen eine bauliche Erweiterung des Hauses „im Sattelbogen“, um einerseits der Empfehlung des Gesundheitsamtes bezüglich Zimmergrößen zu folgen und andererseits der veränderten Nachfrage nach Einzelzimmern besser gerecht werden zu können. Auf der Westseite des heutigen Zentralbaus ist ein dreigeschossiger Annexbau vorgesehen. Für die Erweiterungsabsichten ist ein Flächenabgleich nötig. Konkret wird ein Teil der Freihaltezone (149 m²) mit einer gleichwertigen Fläche der Zone für öffentliche Bauten (146 m²) abgetauscht. Die geringfügige Flächenabweichung ergibt sich aufgrund der Festlegung von nachvollziehbaren Massen zur Abgrenzung der Zone. Mit der vorliegenden **Änderung des Zonenplans** werden die entsprechenden Anpassungen vorgenommen.

Um das geplante Bauvorhaben zu realisieren und das Bauland optimal nutzen zu können, ist nebst der Änderung des Zonenplans auch eine Änderung der in diesem Gebiet rechtskräftigen Planungsinstrumente erforderlich.

Mit der **Änderung des Quartierplans Breiti** (RRB Nr. 97 vom 15.01.1985) werden die verschiedenen Baulinien für Bauten angepasst. Konkret wird die bestehende, westliche Baulinie (Waldabstand) aufgehoben und durch eine neue, weiter westlich liegende Baulinie ersetzt. Die nördlich und südlich anschliessenden Baulinien werden sinngemäss ergänzt.

Als der **Arealüberbauungsplan Sattelbogen** (RRB Nr. 228 vom 11.02.1986) erlassen wurde, lag die Parzelle Nr. 1464 noch auf dem Gemeindegebiet der Ortsgemeinde Gottshaus, in einer Spezialzone für das Alters- und Pflegeheim. Das Projekt wich jedoch mindestens bezüglich maximaler Gebäudelänge sowie Ausnützung von der Regelbauweise ab, weshalb zum Planungsinstrument Arealüberbauungsplan gegriffen wurde und gleichzeitig zahlreiche Gestaltungsvorschriften erlassen werden konnten. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision Bischofszell wurde die nun zu Bischofszell gehörende Liegenschaft von der Zone für Alters- und Pflegeheim in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen überführt. In dieser Zone weicht der bestehende Baukörper nur noch bezüglich der Gebäudehöhe beziehungsweise der Geschossigkeit von der Regelbau-



3/3

weise ab. Gemäss Planungsbericht ist die geplante Erweiterung im Rahmen der Regelbauweise bewilligungsfähig, würde aber dem bestehenden Arealüberbauungsplan Sattelbogen widersprechen. Da für die bestehenden Bauten die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG gilt, wird der Arealüberbauungsplan Sattelbogen aufgehoben.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen gegenüber den beiden Änderungen und der Aufhebung keine Vorbehalte angebracht. Sie erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) 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: 18. Juni 2015