

Frauenfeld, 09. April 2019

Entscheid Nr. 19

0130/2017/DBU/ARE

Politische Gemeinden Wigoltingen und Müllheim Gestaltungsplan "Outlet Edelreich"

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Wigoltingen am 9. November 2015 und vom Gemeinderat Müllheim am 16. November 2015 sowie von der Gemeindeversammlung Müllheim 24. Januar 2017 beschlossene Gestaltungsplan "Outlet Edelreich" wird nicht genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Wigoltingen, Oberdorfstrasse 15, 8556 Wigoltingen, unter Beilage von einem Gestaltungsplan "Outlet Edelreich", mit Nichtgenehmigungsvermerk sowie der Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen (A-Post Plus)
 - Gemeinderat Müllheim, Frauenfelderstrasse 4, 8555 Müllheim, unter Beilage von einem Gestaltungsplan "Outlet Edelreich", mit Nichtgenehmigungsvermerk sowie der Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Bau und Umwelt, Umweltschutzfachstelle
 - Department für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. öffentlicher Verkehr/Tourismus
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8500 Frauenfeld
 - Amt für Raumentwicklung (3), unter Beilage von einem Gestaltungsplan "Outlet Edelreich", mit Nichtgenehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 21. Juni 2017 ersuchen die Politischen Gemeinden Wigoltingen und Müllheim um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Mit Bericht vom 3. Februar 2015 wurde der Gestaltungsplan "Outlet Edelreich" letztmals vom Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. Dies stellte die dritte Vorprüfung dar, nachdem der Gestaltungsplan bereits in den Jahren zuvor zweimal zur Vorprüfung eingereicht wurde.

Gegen den Gestaltungsplan "Outlet Edelreich" liegen beim Departement für Bau und Umwelt vier Rekurse vor. Über diese entscheidet das Department für Bau und Umwelt in einem separaten Verfahren.

Gestaltungsplan

Der Perimeter des Gestaltungsplans "Outlet Edelreich" umfasst die Parzellen Nrn. 365, 368 (teilweise) und 688 der Politischen Gemeinde Wigoltingen und einen Teil der Parzelle Nr. 803 der Politischen Gemeinde Müllheim. Das betroffene Gebiet Hasli mit einer Gesamtfläche von circa 6.5 ha ist der Industriezone zugewiesen.

Auslöser für den vorliegenden Gestaltungsplan bildet die Absicht des Grundeigentümers, im Planungsgebiet ein Outletcenter zu erstellen. Gemäss Artikel 1 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften bezweckt der Gestaltungsplan "Outlet Edelreich" eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine architektonisch gute, auf die bestehende Bebauungsstruktur und das landschaftliche Umfeld des Industriegebietes Hasli abgestimmte Überbauung und Erschliessung.

Das gewählte Bebauungskonzept zeichnet sich durch drei ellipsoide, zweigeschossige Baukörper aus, welche auch etappiert erstellt werden können. Die Erschliessung wird mit privaten Zufahrtsstrassen und die Parkierung teilweise unterirdisch geregelt. Bereiche für eine Haltestelle des Busbetriebs, eine Velo-Parkierung, Fusswegverbindungen und Grün- und Entwässerungsflächen stellen weitere Festlegungen des Gestaltungsplans dar.

Mit dem Gestaltungsplan "Outlet Edelreich" wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Gemäss den Angaben im Planungsbericht betreffen die Abweichungen u.a. die Höhenmasse und die Gebäudelänge. Folgerichtig wurde der Gestaltungsplan dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG unterstellt. Dem zweiten Absatz des vorgenannten Paragraphen zufolge sind Abweichungen nur möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Aus kantonaler Sicht sind die Anforderungen an eine gute Gestaltung gemäss § 23 PBG und an die bessere Siedlungsgestaltung gemäss § 24 PBG grundsätzlich erfüllt.

Verschiedene kantonale Fachstellen haben im Rahmen der Vernehmlassung auf im Baubewilligungsverfahren zu beachtende Punkte hingewiesen. Die entsprechenden Stellungnahmen sind dem vorliegenden Entscheid beigelegt.

Umweltverträglichkeit

Gemäss Art. 1 i.V.m. Ziff. 80.5 Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV; SR 814.011) sind Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 7'500 m² der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterstellt. Auch Parkhäuser und -plätze für mehr als 500 Motorwagen sind UVP-pflichtig (Ziff. 11.4 Anh. UVPV). Nach § 2 Abs. 2 der Verordnung des Regierungsrates zur Umweltverträglichkeitsprüfung (RRV UVP; RB 814.011) erfolgt die UVP im Gestaltungsplanverfahren, wenn für die UVP-pflichtige Anlage ein Gestaltungsplan erstellt wird und bei der Planfestsetzung eine umfassende Prüfung der Umweltverträglichkeit möglich ist. Laut Ziff. 2.2 des Planungsberichts vom 26. November 2015 ermöglicht der Gestaltungsplan Outlet Edelreich die Realisierung eines Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche von total 30'000 m² (pro Gebäude je ca. 10'000 m²) und 930 Parkplätzen (vgl. auch Art. 11 Abs. 1 Satz 1 der Sonderbauvorschriften). Die UVP-Pflicht des geplanten Outlet-Centers ist damit gegeben. Die Umweltverträglichkeitsprüfung wurde im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens durchgeführt.

Der im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan „Outlet Edelreich“ erarbeitete Umweltverträglichkeitsbericht (UVB, datiert vom 22. April 2014 / rev. 24. April 2015) wurde der kantonalen Umweltschutzfachstelle zugestellt. Mit Bericht vom 12. August 2015 wurde das Projekt Gestaltungsplan "Outlet Edelreich" unter Berücksichtigung der Anträge der kantonalen Fachstellen als umweltverträglich beurteilt.

Im Rahmen des Rechtsmittelverfahrens gegen den Gestaltungsplan "Outlet Edelreich" wurde die Plausibilität der im Umweltverträglichkeitsbericht vom 24. April 2015 bzw. in den Verkehrsgrundlagen vom 7. Mai 2013 prognostizierten Besucher- und Verkehrszahlen in Frage gestellt. Eine vertiefte Überprüfung der Plausibilität mittels Einholung eines externen Gutachtens zeigt auf, dass eine genaue Herleitung der Besucherzahlen fehlt. Somit sind die in den Verkehrsgrundlagen zum UVB prognostizierten Besucherzahlen nicht nachvollziehbar. Soweit der UVB auf der aus den Besucherzahlen abgeleiteten Verkehrsprognose basiert, erweist er sich folglich als mangelhaft. Konkret betrifft dies die Immissionsprognosen für die Umweltbereiche Lufthygiene und Lärm (vgl. Ziff. 5.1 und 5.2 UVB). Weil damit aber die Auswirkungen des Projekts "Outlet Edelreich" auf die Luft- und Lärmbelastung der Umgebung unklar sind, kann die Umweltverträglichkeit des Projekts nicht bejaht werden. Detaillierte Ausführungen diesbezüglich sind den Rekursentscheiden zu entnehmen.

Fazit

Der vorliegende Gestaltungsplan "Outlet Edelreich" vermag die Vorgaben von § 23 und § 24 PBG zu erfüllen. Jedoch kann aufgrund der vertieften Prüfung der Plausibilität der Besucherzahlen und der damit einhergehenden Unklarheit bezüglich der Luft- und Lärmbelastung der Umgebung, die Umweltverträglichkeit des Projekts "Outlet Edelreich" nicht bestätigt werden.

Das Gestaltungsplanverfahren bildet das Leitverfahren für die Umweltverträglichkeitsprüfung. Somit stellt die Umweltverträglichkeit des Projekts eine Genehmigungsvoraus-

4/4

setzung für den Gestaltungsplan dar. Da die Umweltverträglichkeit jedoch nicht bejaht werden kann, kann folglich auch der Gestaltungsplan "Outlet Edelreich" gestützt auf § 5 Abs. 3 PBG nicht genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



Beilagen:

- Amt für Umwelt, Ressort Wasserbau: Stellungnahme vom 28.08.2017
- Amt für Umwelt, Abt. Abfall und Boden: Stellungnahme vom 18.07.2017
- Amt für Umwelt, Abt. Abwasser und Anlagensicherheit: Stellungnahme vom 11.07.2017
- Amt für Umwelt, Abt. Gewässerqualität und -nutzung: Stellungnahme vom 18.09.2017
- Öffentlicher Verkehr/Tourismus: Stellungnahme vom 20.07.2017
- Tiefbauamt: Stellungnahme vom 15.08.2017
- Hochbauamt: Stellungnahme vom 7.08.2017

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: - 9. APR. 2019