

Frauenfeld, 9. August 2022

Entscheid Nr. 35

BOA/PG Nr. 2022.01-001

Politische Gemeinde Erlen

- **Gestaltungsplan Silo Aachtal**
- **Aufhebung Arealüberbauungsplan Parz. 190 I**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Erlen am 28. Oktober 2021 beschlossene Gestaltungsplan Silo Aachtal wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die vom Gemeinderat Erlen am 28. Oktober 2021 beschlossene Aufhebung des Arealüberbauungsplans Parzelle 190 I (RRB Nr. 1420 vom 5. August 1980) wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinde Erlen, unter Beilage von drei Dossiers zum Gestaltungsplan Silo Aachtal und zur Aufhebung des Arealüberbauungsplans Parzelle 190 I, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Erdgas Ostschweiz, Bernerstrasse, Postfach 610, 8010 Zürich
 - SBB Immobilien, Grundstücksmanagement, Grundstückbestand & Immobilien, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Departemente für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, Dossiers zum Gestaltungsplan Silo Aachtal und zur Aufhebung des Arealüberbauungsplans Parzelle 190 I, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 22. Dezember 2021 ersuchte die Gemeinde Erlen um Genehmigung des Gestaltungsplans Silo Aachtal sowie der Aufhebung des Arealüberbauungsplans "Parzelle 190 I". Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Genehmigungsvorlagen keine Rekurse hängig. Der Gestaltungsplan und die Aufhebung des Arealüberbauungsplans wurden vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 3. Februar 2021 vorgeprüft.
2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan Silo Aachtal** (nachfolgend: Gestaltungsplan) betrifft das Areal der Aachtal Futter AG. Dieses Areal umfasst die Parzellen Nrn. 2190 und 2297. Es liegt im Zentrum vom Erlen zwischen der Bahnlinie und der Bahnhofstrasse. Im Westen grenzt es an das Areal eines Gewerbebetriebs und im Südosten an eine Überbauung mit Mehrfamilienhäusern. Im rechtskräftigen Zonenplan (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 57 vom 17. Dezember 2020) ist es der Arbeitszone Gewerbe AG zugewiesen. Die Genehmigung des Gestaltungsplans bedingt, dass der **Arealüberbauungsplan Parzelle 190 I** aus dem Jahr 1980 (genehmigt mit RRB Nr. 1420 vom 05. August 1980) **aufgehoben** wird. Gegen diese Planaufhebung bestehen keine Vorbehalte.

Die allgemeinverbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans bestehen aus einem Situationsplan 1:500 und den Sonderbauvorschriften (SBV). Der Planungsbericht mit Anhängen ist erläuternd. Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan gegenüber der Regelbauweise eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung. Auch sollen Randbedingungen für eine zweckmässige und langfristig etappierte Erweiterung und Erneuerung der bestehenden Bauten und Anlagen festgelegt werden. Um den Zweckartikel planerisch umzusetzen, legt der Gestaltungsplan insbesondere die interne Erschliessung (Art. 4-6 SBV), die Bebauung (Art. 7-13 SBV), die Umgebungsgestaltung (Art. 14 SBV), Massnahmen zur Energienutzung (Art. 15 SBV) sowie gegen Naturgefahren (Art. 16 SBV) fest. Dem Gestaltungsplan liegt ein Konzept zu Grunde. Vorliegend ist zu begrüßen, dass dieses im Verlaufe des Verfahrens noch optimiert wurde. Speziell zu würdigen ist, dass mit dem Gestaltungsplan eine architektonische Gestaltung und Materialisierung vorgeschrieben wird, die eine hohe Qualität aufzuweisen hat (Art. 13 Abs. 7 SBV). Ferner ist positiv, dass im Verlaufe des Prozesses das Farbkonzept vereinheitlicht wurde.

Das Gebiet des Gestaltungsplans ist verkehrsmässig bereits voll erschlossen. Im Situationsplan 1:500 werden aber die Trassen der projektierten Sammelleitungen (Regenabwasser) sowie die Standorte allfälliger Retentionsanlagen bezeichnet.

Vorliegend ist darauf hinzuweisen, dass geplante Regenabwasserleitung dem Amt für Umwelt separat zur Genehmigung einzureichen ist. Abgestimmt auf den Zweckartikel erscheinen die erwähnten Massnahmen sach- und zweckmässig sowie mit den Anforderungen von § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) vereinbar.

Wie in Kapitel 3.6 des Planungsberichts korrekt festgehalten, ist das Planungsgebiet von einer geringen Gefährdung (Gefahrenstufe gelb) durch Oberflächenwasser betroffen. Somit ist nachvollziehbar, dass die Sonderbauvorschriften (Art. 16) Massnahmen zur Bekämpfung dieser Gefährdung vorsehen. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass allfällige Objektschutzmassnahmen, welche mit dem Baugesuch dargelegt werden müssen, vorgängig mit der Gebäudeversicherung des Kantons Thurgau abzusprechen sind.

3. Mit dem Gestaltungsplan wird von der Regelbauweise abgewichen. Gemäss Kapitel 7.1 des Planungsberichts wird die Gebäudelänge von 70.0 m auf 105.0 m erhöht und der ordentliche Grenzabstand von 4.0 m auf 2.1 m reduziert. Zudem sieht der Gestaltungsplan vor, die Gesamthöhe von 16.0 m auf max. 18.5 m anzuheben. Damit wird gleichzeitig um max. 3.2 m von der ordentlichen Fassadenhöhe (12.0 m) abgewichen. Insbesondere die Abweichungen hinsichtlich der Längen- und Höhenmasse sind betrieblich begründet (siehe S. 30 PB). Ferner ist zu beachten, dass gemäss § 24 Abs. 2 PBG von der Regelbauweise abgewichen werden kann, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die hierfür erforderlichen Nachweise und Begründungen in Kapitel 8.3 des Planungsberichtes sind nachvollziehbar. Der Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen nach § 24 PBG.
4. Mit E-Mail vom 7. Januar 2022 teilte die Erdgas Ostschweiz (EGO) dem Kanton mit, dass auf Parzelle Nr. 2190 eine **Erdgas-Hochdruckleitung** besteht. Diese Leitung steht im Konflikt mit der geplanten Betriebserweiterung, welche dem Gestaltungsplan zu Grunde liegt. Insbesondere weist die EGO darauf hin, dass der Baubereich der Etappe 1.1 mit einem Abstand von nur 0.7 m zur Hochdruckleitung ungenügend ist. So schreibt Art. 12 der Rohrleitungssicherheitsverordnung (RLSV, SR 746.12) vor, dass bei Gebäuden ohne Personenbelegung ein min. Abstand von 2 m einzuhalten ist. Über die Vorbehalte der EGO wurde die Gemeinde Erlen durch das Amt für Raumentwicklung mit E-Mail vom 11. März 2022 in Kenntnis gesetzt. Gleichzeitig wurde die Gemeinde aufgefordert, die Sache mit der EGO zu bereinigen. Mit Schreiben vom 1. April 2022 teilte die EGO dem Amt für Raumentwicklung mit, dass eine Abklassierung der bestehenden Leitung von heute MOP 70bar auf zukünftig 5bar geprüft werde. Eine solche Abklassierung hat zur Folge, dass näher an die Erdgasleitung gebaut werden könnte (Minimalabstand von 1m zu Bauten und

Fundamenten; gem. SVGW-Richtlinie G2, Art. 6.12.2) und andererseits die Erdgasleitung neu unter Aufsicht des Technischen Inspektorats des Schweizerischen Gasfaches (TISG) fallen würde.

Ein entsprechendes Gesuch zur Abklassierung reichte die EGO beim Bundesamt für Energie (BFE) mit Schreiben von 31. Mai 2022 ein. Dieses Gesuch wurde in der Folge dem Eidgenössischen Rohrleitungsinspektorat (ERI) zur Stellungnahme unterbreitet. Mit Schreiben vom 23. Juni 2022 teilt das ERI dem BFE mit, dass der Abklassierungs-Antrag unterstützt werden könne. Noch ist das entsprechende Abklassierungsverfahren aber nicht abgeschlossen. Aus kantonaler Sicht kann dem Gestaltungsplan dennoch mit Vorbehalten zugestimmt werden. So wird die bestehende Gasleitung voraussichtlich - im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben - ohnehin verlegt werden müssen (vgl. E-Mail der Gemeinde Erlen vom 16. Juli 2022). Auf der im Gestaltungsplan vorgesehenen Grünfläche (ca. 4.3 m) steht für eine solche Verlegung genügend Platz zur Verfügung. Sofern die betroffene Gasleitung definitiv abklassiert wird, erscheint der Gestaltungsplan genehmigungsfähig.

Ein entsprechender Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren noch zu erbringen. Somit steht die Genehmigung des Gestaltungsplans unter dem Vorbehalt, dass dem Baugesuch (inkl. Leitungsverlegung) im weiteren (Baubewilligungs-) Verfahren vorbehaltlos zugestimmt werden kann. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Baugesuch zusätzliche Unterlagen einzureichen sind. Diese haben sich nach den §§ 4 - 6 der Verordnung zur eidgenössischen Rohrleitungsgesetzgebung (RLV; RB 746.1) zu richten. Ferner ist mit dem Baugesuch nachzuweisen, dass die minimalen Sicherheitsabstände eingehalten werden und die geplante Abklassierung der Erdgasleitung definitiv erfolgt oder bereits erfolgt ist.

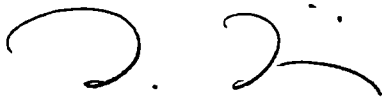
5. Im Prüfbericht vom 3. Februar 2021 wurde darauf hingewiesen, dass die SBB dem Gestaltungsplan nur zustimmt, sofern: a) die Baugesuchsunterlagen von der Gemeinde zu gegebener Zeit der SBB zur Stellungnahme unterbreitet werden und b) vor Baubeginn mit der SBB ein Näherbaurecht / Grenzbaurecht vereinbart wird. Wie aus Kapitel 6.5 des Planungsberichts (PB) hervorgeht, liegen von der SBB Zusicherungen vor, um die bestehenden Näherbaurechte zu erweitern. Diese Ergänzung soll mit dem Baugesuch erfolgen. Noch vor dem Baubeginn sollen die erweiterten Näherbaurechte grundbuchamtlich eingetragen werden (vgl. S. 31 PB). Unter dieser Voraussetzung spricht nichts gegen eine Genehmigung des Gestaltungsplans. Gestützt auf Art. 18m Abs. 1 des Eisenbahngesetzes (EBG; SR 742.101) ist zu beachten, dass im Bewilligungsverfahren die geplante Betriebserweiterung nochmals der SBB zur Beurteilung zu unterbreiten ist.

5/5

Schlussbemerkung

Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert:

09. AUG. 2022