

Frauenfeld, 6. Mai 2025

Entscheid Nr. 0028

BOA/PG Nr. 2025.02-006

Politische Gemeinde Raperswilen Zonenplanänderung Helsighausen Parz. 360/388

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat beschlossene Zonenplanänderung Helsighausen, Parz. Nrn. 360 / 388 vom 17. Dezember 2024 wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Raperswilen, Ifangstrasse 12, 8558 Raperswilen, unter Beilage der Dossiers, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - i+geo AG, Stockenstrasse 7, 8575 Bürglen
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Landwirtschaftsamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Generalsekretariat, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 6. Februar 2025 ersucht die Politische Gemeinde Raperswilen um *Genehmigung der im Titel erwähnten Zonenplanänderung Helsighausen Parzellen Nrn. 360 / 388*. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde dem Amt für Raumentwicklung nicht zur Vorprüfung zugestellt. Somit konnten sich die kantonalen Fachstellen auch nicht zum Standort der Einzonung auf Parzelle Nr. 360 äussern. Dies ist insofern nicht optimal, als dass sich der Standort der Einzonung an landschaftlich sensibler Lage befindet, was die Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild erschwert (vgl. auch Absatz 3).

2. Die zur Genehmigung eingereichte Zonenplanänderung Helsighausen Parzellen Nrn. 360 / 388 (nachfolgend: Zonenplanänderung) stellt eine Bauzonenverlagerung von Parzelle Nr. 388 nach Parzelle Nr. 360 dar. Auslöser der vorliegenden Zonenplanänderung ist ein Vorbehalt im Genehmigungsentscheid Nr. 62 des Departements für Bau und Umwelt vom 19. Dezember 2022 betreffend die Ortsplanungsrevision der Politischen Gemeinde Raperswil. Der Vorbehalt bestand darin, dass die Bauzonenverlagerung innerhalb der Parzelle Nr. 388 erst nach Vorliegen eines Verfügbarkeitsnachweises z.B. Kaufrechtsvertrag zwecks Verfügbarkeit des Baulandes in Kraft gesetzt werden darf. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde im Ortsteil Helsighausen auf Parzelle Nr. 388 eine Auszonung von 3'439 m² beschlossen. Gleichzeitig wurde an einem anderen Standort, jedoch auf derselben Parzelle eine Einzonung von 1'965 m² beschlossen (Teilverlagerung von 1'965 m²). Da beim Gesuch um Genehmigung der genannte Verfügbarkeitsnachweis fehlte, konnte die beantragte Einzonung nur unter Vorbehalt genehmigt werden.

Bis zum 31. Januar 2024 sollte deshalb eine entsprechende vertragliche Sicherstellung durch die Gemeinde erfolgen, um die Inkraftsetzung der Zonierung auf Parzelle Nr. 388 vornehmen zu können. Gemäss vorliegendem Gesuch um Genehmigung konnte ein solcher Verfügbarkeitsvertrag mit dem Grundeigentümer jedoch nicht vereinbart werden, weshalb die Gemeinde die betroffene Fläche nun wieder der Landwirtschaftszone zuweist und die Einzonung an anderer Stelle vornimmt. Dementsprechend soll die Einzonung einer Fläche von 1'965 m² von der Landwirtschaftszone (Lw) in die Dorfzone (D) stattdessen auf der Parzelle Nr. 360 erfolgen. Die Zonenplanänderung beansprucht keine Fruchtfolgeflächen (FFF).

3. Eigentümerin der Parzelle Nr. 360 ist die Zürcher Ziegeleien AG. Dem Gesuch um Genehmigung wurde ein Kaufrechtsvertrag zwischen der Eigentümerin und der Gemeinde Raperswil beigelegt. Dieser stellt die Verfügbarkeit des Baulands sicher und regelt eine mittelfristig zonenkonforme Überbauung der Teilfläche. Es ist zu erwähnen, dass die sensible Lage am westlichen Dorfrand von Helsighausen eine besonders sorgfältige Einpassung zukünftiger Bauten erfordert. Es handelt sich um einen intakten Dorfeingang mit Blick auf eine ländlich lockere Bebauung, die von Grünstrukturen gesäumt wird. Besonders die exponierte Hanglage und somit Einsehbarkeit der betroffenen Fläche bewirkt, dass neue Bauten zu einer Mehrbelastung des Landschaftsbildes führen können. Da die Politische Gemeinde Raperswil sowohl auf eine Vorprüfung als auch auf die Ausscheidung einer überlagernden Gestaltungsplanpflicht verzichtet hat, wird sie im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens hinsichtlich Einpassungsvorgaben stark gefordert sein.
4. Entgegen den Angaben im Planungsbericht und Zonenplanänderungsplan (Massstab 1:1000) umfasst die Einzonung eine grössere Fläche als die ausgewiesenen

1'965 m². Gleichzeitig mit der Einzonung auf Parzelle Nr. 360 werden auch Teilflächen der angrenzenden Strassenparzellen Nrn. 313 (117 m²) und 974 (229 m²) der Bauzone zugewiesen. Dies wird im Zonenplanänderungsplan lediglich unter dem Informationsgehalt geführt, was nicht korrekt ist. Insgesamt ergibt sich somit eine Einzonungsfläche von 2'311 m². Diese Flächenangaben wurden dem Amt für Raumentwicklung durch das zuständige Planungsbüro i+geo AG mittels E-Mail vom 23. April 2025 mitgeteilt.

Da die im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgte Auszonung mit einer Fläche von 3'439 m² grösser war als die vorliegend beantragte Einzonung von 2'311 m², kann der Einzonung zugestimmt werden.

5. Die Gemeindebehörde hat die Zonenplanänderung gestützt auf § 4 Abs. 2 PBG als geringfügige Änderung beschlossen. Solche Änderungen sind nach Erledigung der Einsprachen dann der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn es ein in der Gemeindeordnung festgelegter Anteil der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt. Wurde kein Anteil festgelegt, beträgt das Quorum fünf Prozent (vgl. § 4 Abs. 2 PBG; RB 700). Bei der Einschätzung, ob es sich um eine geringfügige Änderung handelt, hat die Gemeinde einen gewissen Ermessensspielraum. Im vorliegenden Fall kann das gewählte Verfahren akzeptiert werden.

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: **06. MAI 2025**