

Frauenfeld, 27. Juni 2025

Entscheid Nr.0052

BOA/PG Nr. 2025.02-005

**Politische Gemeinde Altnau
Aufhebung Gestaltungsplan Längimoos
Zonenplanänderung „Aufhebung Gestaltungsplanpflicht Längimoos“,
Richtplananpassung „Richtplantext Koordinationsblatt S4.01“
Aufhebung Quartierplan Büten-Lothalde**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Altnau am 18. November 2024 beschlossene Zonenplanänderung „Aufhebung Gestaltungsplanpflicht Längimoos“ wird genehmigt.
2. Die vom Gemeinderat Altnau am 18. November 2024 beschlossene Richtplanänderung „Richtplankarte / Richtplantext Koordinationsblatt S 4.01“ wird genehmigt.
3. Die vom Gemeinderat Altnau am 18. November 2024 beschlossene Aufhebung des Gestaltungsplans „Längimoos“ wird genehmigt.
4. Die vom Gemeinderat Altnau am 18. November 2024 beschlossene Aufhebung des Quartierplans „Büten-Lothalde“ wird genehmigt.
5. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Altnau, Scherzingerstrasse 2, 8595 Altnau, unter Beilage der Dossiers Aufhebung Gestaltungsplan Längimoos, Zonenplanänderung „Aufhebung Gestaltungsplanpflicht Längimoos“, Richtplananpassung „Richtplantext Koordinationsblatt S4.01“ und Aufhebung Quartierplan Büten-Lothalde, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers Aufhebung Gestaltungsplan Längimoos, Zonenplanänderung „Aufhebung Gestaltungsplanpflicht Längimoos“, Richtplananpassung „Richtplantext Koordinationsblatt S4.01“ und Aufhebung Quartierplan Büten-Lothalde, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 7. Februar 2025 ersucht die Politische Gemeinde Altnau um Genehmigung der Aufhebung des Gestaltungsplans Längimoos, der Zonenplanänderung „Aufhebung Gestaltungsplanpflicht Längimoos“, der Richtplananpassung „Richtplantext Koordinationsblatt S4.01“ und der Aufhebung des Quartierplans Büten-Lothalde. Mit Mail vom 12. Juni 2025 wurde ein ergänzender Planungsbericht nachgereicht, da die Ausführungen im ersten Planungsbericht für eine abschliessende Beurteilung des Planungsgeschäftes nicht ausreichend waren. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Genehmigungsvorlage keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 19. August 2024 vorgeprüft.
2. Gemäss den Übergangsbestimmungen § 122 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) müssen die Gemeinden ihre Sondernutzungspläne (Gestaltungspläne, Baulinienpläne, Arealüberbauungspläne usw.) innert 15 Jahren an die Bestimmungen des PBG vom 1. Januar 2013 und die Begriffen und Messweisen nach der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anpassen oder aufheben. Generell sind nach § 8 Abs. 3 PBG Sondernutzungspläne periodisch zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen anzupassen.

Die Politische Gemeinde Altnau beabsichtigt die Aufhebung des Gestaltungsplans „Längimoos“ (genehmigt mit Entscheid Nr. 45 vom 12. Juli 2001, Anpassung mit Entscheid Nr. 32 vom 27. März 2009) und des Quartierplans „Büten-Lothalde“ (genehmigt mit RRB Nr. 1321 vom 6. Dezember 1994). Zudem soll die überlagernde Gestaltungsplanpflicht im rechtskräftigen Zonenplan (genehmigt mit Entscheid Nr. 11 vom 14. Februar 2020) im Bereich des Gestaltungsplans „Längimoos“ ebenfalls aufgehoben werden. Zusammen mit den vorgesehenen Aufhebungen wird auch der kommunale Richtplan (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 62 vom 13. November 2019) im Koordinationsblatt S 4.01 und der Richtplankarte nachgeführt.

3. Die Gestaltungsplanpflicht „Längimoos“ wie auch der Gestaltungsplan „Längimoos“ umfassen die Parzellen Nrn. 1208, 1272, 1313, 1315 und 1324. Die Gestaltungsplanpflicht wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision 1998 eingeführt (genehmigt mit RRB Nr. 910 vom 3. November 1998).

Um zu beurteilen, ob eine Gestaltungsplanpflicht aufgehoben werden kann, ist zu prüfen, zu welchem Zweck die Gestaltungsplanpflicht erlassen wurde. Nur wenn die Planungsziele erreicht und wenn nötig auch ohne Gestaltungsplanpflicht dauerhaft gesichert sind, kann die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben werden.

Einen Hinweis zum ursprünglichen Zweck der Gestaltungsplanpflicht gibt der alte

kommunale Richtplan vom 3. November 1998. Dort wurde im Koordinationsblatt S17 festgehalten, dass ein Gestaltungsplan über das Gebiet Längimoos zu erlassen sei, der Erschliessungs- und Gestaltungsmaßnahmen sichere. Insbesondere sollten Höhen- und Volumenbeschränkungen sowie die Bepflanzung gegenüber dem Siedlungsrand geregelt werden.

Die planerische Umsetzung im Gestaltungsplan „Längimoos“ vom 12. Juli 2001 (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 45) fokussiert auf die Erschliessung und generelle Einpassungs- und Bepflanzungsvorschriften. Die Erschliessung ist vollständig realisiert. Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung 2020 wurde das Baureglement komplett überarbeitet. Darin hat die Politische Gemeinde Altnau in Art. 36 BauR strengere Gestaltungsvorschriften eingeführt, um eine gute Gesamtwirkung von Neubauten einzufordern. Über Art. 44 (Bepflanzung) im Zusammenspiel mit Art. 36 lit. e) BauR kann auch auf die Gestaltung des Siedlungsrandes hinreichend Einfluss genommen werden. Entsprechend führt die Gemeinde Altnau im Planungsbericht nachvollziehbar aus, dass das Ziel der Gestaltungsplanpflicht auch über die Regelbauweise erreicht werden kann und auch kein Gestaltungsplan zur Erreichung der Baureife mehr notwendig ist. Somit könne sowohl die Gestaltungsplanpflicht, als auch der Gestaltungsplan aufgehoben werden.

Der rechtsgültige kommunale Richtplan wurde mit DBU-Entscheid Nr. 62 vom 13. November 2019 und der Zonenplan mit DBU-Entscheid Nr. 11 vom 14. Februar 2020 genehmigt. Die beabsichtigten Änderungen am Zonenplan sowie dem kommunalen Richtplan sollen nach gut fünf Jahren seit der Inkraftsetzung erfolgen. Gemäss Art. 9 Abs. 2 RPG sind Richtpläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse geändert haben, sich neue Aufgaben stellen oder gesamthaft eine bessere Lösung möglich ist. Richtpläne werden in der Regel alle zehn Jahre gesamthaft überprüft und nötigenfalls angepasst (Art. 9 Abs. 3 RPG). Art. 21 RPG regelt sodann für Nutzungspläne, was Art. 9 RPG für Richtpläne festhält. So sind die Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG).

Die Politische Gemeinde Altnau legt im ergänzenden Planungsbericht dar, dass die Entscheidung zur Beibehaltung der Gestaltungsplanpflicht sowie des Gestaltungsplans „Längimoos“ bei der Gesamtrevision 2020 auf Basis einer 2017 durchgeführten Grobuntersuchung erfolgt sei. Generell wurden die Gestaltungsplanpflichten im Rahmen der Ortsplanungsrevision kaum hinterfragt. Mit der neuen Rahmennutzungsplanung hat die Gemeinde neue Instrumente zur Qualitätssicherung bekommen, welche bei der Grobuntersuchung nicht berücksichtigt wurden. Aufgrund dessen liegen gemäss der Gemeinde geänderte Verhältnisse vor. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die während der Gesamtrevision nicht durchgeführte Bedarfsabklärung der Gestaltungsplanpflicht im Gebiet „Längimoos“ nun

nachgeholt wird, was zu einer anderen planerischen Einschätzung der Gestaltungsplanpflicht führt.

Die Politische Gemeinde Altnau hat nachvollziehbar dargelegt, dass aufgrund der revidierten Rahmennutzungsplanung kein Bedarf an der Gestaltungsplanpflicht mehr besteht und sie aufgehoben werden kann. Auch wenn die Zonenplanänderung eher kurz nach Inkrafttreten der neuen Rahmennutzungsplanung erfolgt, kann aus kantonaler Sicht aufgrund der vorgebrachten Punkte der Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht dennoch zugestimmt werden.

4. Der aufzuhebende Gestaltungsplan „Längimoos“ wurde mit DBU-Entscheid Nr. 45 vom 12. Juli 2001 genehmigt (Änderung mit DBU-Entscheid Nr. 32 vom 27. März 2009) und deckt sich mit dem Perimeter der Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan bezweckt eine geordnete bauliche Entwicklung des Industriegebiets und eine auf die kommende Parzellierung flexible Erschliessung. Zudem soll ein Korridor für öffentliche Werkleitungen und die Zugänglichkeit eines eingedeckten Fliessgewässers gesichert werden. Die planerische Umsetzung erfolgt durch die Festlegung der Erschliessung, von Baulinien sowie Bebauungs- und Bepflanzungsgrundsätzen. Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist nach dem rechtskräftigen Zonenplan (genehmigt mit Entscheid Nr. 11 vom 14. Februar 2020) der Arbeitszone Industrie AI zugewiesen.

Im ergänzenden Planungsbericht wird erläutert, dass die im Gestaltungsplan festgelegte Erschliessung umgesetzt ist. Daher ist auch die Sicherung des Werkleitungskorridors nicht mehr notwendig. Im Rahmen der Gewässerraumfestlegung konnte durch ein Fachbüro festgestellt werden, dass unter der Moosgrabenstrasse kein öffentliches Gewässer liegt und damit keine zusätzlichen Abstandsvorschriften notwendig sind. Die weiteren Festlegungen zur Bebauung und Bepflanzung können nach Aussagen im Planungsbericht mittels der Bestimmungen des neuen Baureglements (insb. Art. 36 Gesamtwirkung und Art. 44 Bepflanzung) sichergestellt werden. Insgesamt bestehe kein öffentliches oder privates Interesse an der Beibehaltung des Gestaltungsplans. Der Aufhebung des Gestaltungsplans „Längimoos“ kann daher aus kantonaler Sicht zugestimmt werden.

5. Der aufzuhebende Quartierplan „Büten-Lothalde“ wurde mit RRB Nr. 1321 vom 6. Dezember 1994 genehmigt und umfasst das Gebiet zwischen der Bütenstrasse, Lothalde und Hermannshofstrasse. Der Quartierplan bezweckt die Landumlegung und Erschliessung des Gebiets. Die planerische Umsetzung erfolgt durch die Festlegung der Erschliessungsstrasse, der Werkleitungen sowie Baulinien entlang der Strassen. Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist nach dem rechtskräftigen Zonenplan (genehmigt mit Entscheid Nr. 11 vom 14. Februar 2020) zu Teilen der Dorfzone D2, der Wohnzone W2 und der Wohn- und Arbeitszone WA2 zugewiesen.

Eine Gestaltungsplanpflicht besteht nicht.

Im Planungsbericht wird festgehalten, dass die im Quartierplan geregelte Landumlegung und Erschliessung vollständig umgesetzt sind und damit der Planungszweck erfüllt sei. Ausserdem setzt sich der Planungsbericht mit den rechtlichen Folgen der Planaufhebung auseinander. Daraus geht hervor, dass die bestehende Bebauung mit Ausnahme von drei Bauten, welche in den Strassenabstand hineinragen, der Regelbauweise entspricht. Es bestehe kein öffentliches oder privates Interesse an der Beibehaltung des Quartierplans. Der Aufhebung des Quartierplans „Büten-Lothalde“ steht aus kantonaler Sicht nichts entgegen.

6. Die Anpassung des kommunalen Richtplans wurde notwendig, da im Koordinationsblatt S 4.01 als Vororientierung festgehalten ist, dass der Gestaltungsplan Längimoos und der Quartierplan Büten-Lothalde an die "neue übergeordnete Gesetzgebung" anzupassen seien. Mit der Aufhebung dieser beiden Sondernutzungspläne erübrigt sich diese Richtplanaufgabe und der kommunale Richtplan kann entsprechend nachgeführt werden (Richtplantext und Richtplankarte). Weiter wurde die Richtplanfestlegung S4.01 von einer Vororientierung zu einem Zwischenergebnis mit einem kurzfristigen Zeithorizont geändert. Dies ist in Anbetracht der Übergangsbestimmung in §122 PBG zweckmässig.
7. 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.

Abschliessend wird auf § 72 Abs. 2 PBG hingewiesen: Für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungs- und Erschliessungsordnung, die Umwelt oder das Orts- und Landschaftsbild, gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan. Auch ohne überlagerte Gestaltungsplanpflicht gilt es diese gesetzliche Vorgabe bei der weiteren Planung und im Rahmen von Baubewilligungsverfahren zu beachten.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



6/6

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:

02. JULI 2025