

Frauenfeld, 16. Juli 2025

Entscheid Nr.0062

BOA/PG Nr. 2025.04-010

Politische Gemeinde Affeltrangen Gestaltungsplan Zezikon Ost

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Affeltrangen am 14. April 2025 beschlossene Gestaltungsplan „Zezikon Ost“ wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Affeltrangen, Hauptstrasse 6, 9556 Affeltrangen, unter Beilage der Dossiers Gestaltungsplan „Zezikon Ost“, mit den notwendigen Genehmungsvermerken (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Erdgas Ostschweiz AG, Postfach 610, 8010 Zürich
 - EnerTrans Switzerland AG, Oltenerstrasse 61, 5013 Niedergösgen (Swissgrid)
 - Hochbauamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers Gestaltungsplan „Zezikon Ost“, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Die Politische Gemeinde Affeltrangen ersucht mit Eingabe vom 16. April 2025 um Genehmigung des Gestaltungsplans „Zezikon Ost“. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 15. Juli 2024 vorgeprüft.

2/5

2. Der zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan „Zezikon Ost“ umfasst die unbebaute Parzelle Nr. 1922 mit einer Fläche von 1'923 m² am nordöstlichen Siedlungsrand von Zezikon. Im Nordosten verläuft die Hauptstrasse (Kantonsstrasse), über welche das Gebiet erschlossen wird. Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Planungsgebiet der Dorfzone D2 mit einer überlagernden Gestaltungsplanpflicht zugewiesen.

Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) besteht der Gestaltungsplan aus dem Situationsplan 1:500, den SBV, und dem Planungsbericht mit beiliegendem Richtprojekt. Allgemein verbindlich sind die in der Planlegende bezeichneten Festlegungen, die Sonderbauvorschriften und die speziell erwähnten Elemente des Richtprojekts. Der Planungsbericht ist erläuternd.

Nach Art. 1 SBV bezweckt der Gestaltungsplan „Zezikon Ost“ eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung nach § 24 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700). Des Weiteren bezweckt der Gestaltungsplan unter anderem eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung unter Berücksichtigung des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden, eine ortsbaulich gut eingepasste Bebauung mit hoher Aufenthaltsqualität, die Sicherung einer qualitativ hochwertigen Gestaltung des Aussenraums und der Erschliessungsflächen sowie eine zweckmässige und flächensparende Erschliessung des Planungsgebietes. Die detaillierte Ziel- und Zweckdefinition des Gestaltungsplans ist zweckmässig und gut auf den Standort abgestimmt.

3. Der Gestaltungsplan sieht eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus und einem Einfamilienhaus vor. Gegen Südwesten sind die Balkonschichten angeordnet. Die Erschliessung erfolgt platzsparend von der Hauptstrasse aus und erschliesst die Tiefgarage, die Garage des Einfamilienhauses sowie die Besucherparkplätze. Im Umgebungskonzept ist eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen, Baumgruppen und Sträuchern vorgesehen. Ein besonderes Augenmerk wird auf die hochwertige Siedlungsrandgestaltung gelegt. Insgesamt passt sich das Richtprojekt gut in den landschaftlichen und baulichen Kontext ein und weist eine hohe Qualität auf.

Einzelne Punkte wurden entgegen den Empfehlungen in der Vorprüfung nicht planerisch überprüft und verbindlich im Gestaltungsplan gesichert. Um die Planungsziele gemäss Art. 1 SBV zu erreichen, werden im Gestaltungsplan dennoch die wesentlichen Elemente des Richtprojektes verbindlich gesichert. So wird die Bebauungsstruktur mittels Baubereichen fixiert und Vorgaben zur Fassaden- und Dachgestaltung gemacht. Zudem wird der gestalterische Ausdruck des Richtprojektes in Bezug auf die Architektur und die Landschaftsarchitektur als verbindlich bezeichnet. Die Vorschriften zur Erschliessung und der Umgebung sichern eine hochwertige

Umgebungsgestaltung. Neben den SBV gelten ergänzend dazu auch die allgemeinen und die zusätzlichen Gestaltungsvorschriften des Baureglements. Insgesamt wird die planerische Umsetzung im Gestaltungsplan als sachgerecht und mit dem übergeordneten Recht vereinbar erachtet.

Im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des konkreten Bauprojekts wird angeregt, einzelne Elemente der Richtprojektes zu vertiefen respektive zu überprüfen:

- Um die Gebäude differenzierter wirken zu lassen und die Länge des Hauptbaus visuell zu gliedern, wird empfohlen, die Eingangszone gestalterisch abzusetzen, beispielsweise durch eine verputzte Fassadenausführung.
- Es ist zu prüfen, die Balkonöffnung im oberen Giebelbereich der Südostfassade teilweise mit Holzlamellen zu kaschieren.
- Beim Einfamilienhaus sollte die Dachneigung des Hauptbaukörpers steiler ausgebildet werden, um eine für Wohnbauten typische Proportion zu gewährleisten.
- Der Einsatz von Rollläden bzw. Storenkasten mit Sturzblenden entspricht nicht der ortsüblichen Bauweise. Stattdessen wird empfohlen, gestalterisch integrierte Lösungen wie beispielsweise Holzschiebeläden in Erwägung zu ziehen.

4. Der Gestaltungsplan weicht von den Vorschriften der Regelbauweise ab. Konkret unterschreiten die Baubereiche A2, B und C den kleinen Grenzabstand auf der Südostseite. Im Baubereich A2 (Einfamilienhaus) beträgt die Unterschreitung maximal 2.2 m. Der Baubereich B (Balkon) und der Baubereich C (Garage) unterschreiten den Grenzabstand um maximal 1.4 m respektive 1.3 m. Abweichungen zur Regelbauweise sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt.

Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Richtprojekt weist hohe ortsbauliche und architektonische Qualitäten auf. Durch die Unterschreitung des Grenzabstandes kann eine dichte und gut in das Ortsbild eingepasste Bebauung realisiert werden. Die Abweichungen bestehen gegenüber der Nichtbauzone. Aufgrund der verbleibenden Abstände von minimal 1.80 m gegenüber der Nichtbauzone kann davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung der Landwirtschaftszone entsteht. Der Gestaltungsplan erfüllt aus kantonaler Sicht die Anforderungen nach § 24 Abs. 2 PBG und die Abweichungen können genehmigt werden.

5. Bei einer Überbauung fällt eine erhebliche Menge an Boden- und Aushubmaterial an, welches unverschmutzt und daher verwertbar ist. Gemäss Art. 18 der Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (VVEA, SR 814.600) sind rekultivierbarer Ober- und Unterboden getrennt vom Aushub auszuheben und wieder als Boden im Sinne des Umweltschutzgesetzes zu verwenden, z. B. im Rahmen einer bewilligten Rekultivierung. Es wird darauf hingewiesen, dass voraussichtlich eine Verwertungspflicht für den Ober- und Unterboden besteht.

Nordöstlich des Planungsgebiets verläuft eine Erdgashochdruckleitung. Das Planungsgebiet liegt daher im Konsultationsbereich gemäss Störfallverordnung (StFV; SR 814.012). Abklärungen mit der Betreiberin, der Erdgas Ostschweiz AG haben ergeben, dass aufgrund der Nutzung und der Personenanzahl (< 50 Personen) keine detaillierte Risikoanalyse notwendig ist. Die Erdgas Ostschweiz AG weist darauf hin, dass falls sich die Nutzung oder Personenanzahl stark verändern (> 50 Personen), nochmals überprüft werden muss, ob eine detaillierte Risikoanalyse notwendig ist.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der Nähe der Hochspannungsleitung TR1250-WJ009, welche sich im Eigentum der Swissgrid AG befindet. Die Eigentümerin weist darauf hin, dass Arbeiten in der Nähe einer Hochspannungsleitung viele Gefahren verursachen können. Bei den Bauarbeiten sind daher folgende Sicherheitsvorschriften zwingend einzuhalten:

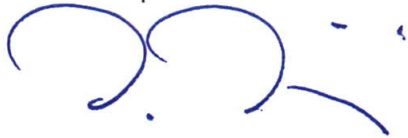
- Bei Bauarbeiten in der Nähe der Leitung ist grösste Vorsicht geboten, damit die Sicherheit von Personen wie auch die Versorgungssicherheit jederzeit gewährleistet werden kann.
- Die Baustellenleitung vor Ort ist verpflichtet, die Einhaltung der entsprechenden SUVA-Richtlinie „Achtung Stromschlag!“ (66138.D) jederzeit sicherzustellen.
- Besondere Vorsicht ist bei der Baustelleninstallation (z.B. Kranstandort / Schwenkradius) und dem Maschineneinsatz geboten. Maschinen und Menschen dürfen sich keinesfalls den spannungsführenden Teilen der Anlage nähern.

Damit allfällige Sicherheitsmassnahmen vereinbart werden können, bittet die Swissgrid AG, mindestens 2 Wochen vor Baubeginn mit dem zuständigen Grid Maintenance Manager von Swissgrid AG per Mail Kontakt aufzunehmen: Patrick Diethelm, +41 58 580 22 76, patrick.diethelm@swissgrid.ch.

5/5

6. 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: **16. JULI 2025**