

Frauenfeld, 18. Dezember 2025

Entscheid Nr.0118

BOA/PG Nr. 2025.10-010

Stadt Arbon

- **Gestaltungsplan Mosterei Möhl**
- **Aufhebung Gestaltungsplan Mosterei Möhl AG**
(RRB Nr. 1418 vom 18. Oktober 1988)

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Arbon am 8. September 2025 beschlossene Gestaltungsplan Mosterei Möhl wird genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Arbon am 8. September 2025 beschlossene Aufhebung des Gestaltungsplans Mosterei Möhl AG (RRB Nr. 1418 vom 18. Oktober 1988) wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadt Arbon, Stadthaus, Hauptstrasse 12, 9320 Arbon, unter Beilage der Dossiers zum Gestaltungsplan Mosterei Möhl und zur Aufhebung des Gestaltungsplans Mosterei Möhl AG (RRB Nr. 1418 vom 18. Oktober 1988), mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Energie
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zum Gestaltungsplan Mosterei Möhl und zur Aufhebung des Gestaltungsplans Mosterei Möhl AG (RRB Nr. 1418 vom 18. Oktober 1988), mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 31. Oktober 2025 ersucht die Stadt Arbon um Genehmigung des Gestaltungsplans Mosterei Möhl und der Aufhebung des Gestaltungsplans Mosterei Möhl AG (RRB Nr. 1418 vom 18. Oktober 1988). Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan und die Planaufhebung keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 2. April 2025 vorgeprüft.
2. Der Gestaltungsplan Mosterei Möhl (nachfolgend: Gestaltungsplan) betrifft einen Teil des Betriebsareals der Mosterei Möhl AG. Er umfasst die Parzellen Nrn. 5040, 5125, 5037, 5038, 5030, 5034 sowie Teile der Parzelle Nr. 5032. Das Gebiet wird im Wesentlichen durch die St. Gallerstrasse, die Frohsinnstrasse und die Niederfeldstrasse begrenzt. Einzig die Parzelle Nr. 5030 liegt ausserhalb dieses Areals. Auf Parzelle Nr. 5125 steht ein geschütztes Wohnhaus (Assek. Nr. 173) und eine geschützte Baumgruppe. Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Planungsgebiet mehrheitlich der Wohn- und Gewerbezone hoher Baudichte WG-h zugewiesen. Die Parzellen Nrn. 5037 und 5038 befinden sich in der Wohn- und Gewerbezone mittlerer Baudichte WG-m.

Die Stadt Arbon hat in den letzten Jahren ihren Rahmennutzungsplan (RNP), bestehend aus Baureglement und Zonenplan, revidiert. Dieser RNP bildet die planerische Grundlage für den Gestaltungsplan. Das Departement für Inneres und Volkswirtschaft hat den RNP mit Entscheid Nr. 70 vom 29. September 2025 – abgesehen von einzelnen Ausnahmen - genehmigt. Das Mosterei-Areal ist von diesen einzelnen Nichtgenehmigungen nicht betroffen. Wie das Amt für Raumentwicklung im Prüfbericht vom 2. April 2025 festgehalten hat, setzt die Genehmigung des Gestaltungsplans voraus, dass der revidierte RNP im betroffenen Bereich des Betriebsareals genehmigt ist und von der Stadt Arbon in Kraft gesetzt wurde. Wie eine Rücksprache mit der Stadt Arbon ergeben hat, ist die Inkraftsetzung auf den 1. Januar 2026 vorgesehen. Gegen die Zonierung im Gebiet der Mosterei Möhl AG wurden kein Rechtsmittel erhoben. Damit bestehen keine rechtlichen Hindernisse für eine Genehmigung des Gestaltungsplans. Die Stadt Arbon wird aber darauf hingewiesen, dass sie den genehmigten Gestaltungsplan erst nach Inkraftsetzung des revidierten RNP in Kraft setzen darf.

3. Der Erlass des Gestaltungsplans bedingt, dass gleichzeitig der bisherige Gestaltungsplan Möhl AG aufgehoben wird. Der Regierungsrat genehmigte diesen Gestaltungsplan mit RRB Nr. 1418 vom 18. Oktober 1988. Inzwischen hat die Stadt Arbon ihre Nutzungsplanung revidiert und die Zonierung im Bereich des Mosterei-Areals

geändert. Damit liegen im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) erheblich geänderte Verhältnisse vor, die eine Überprüfung und schlussendlich eine Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplans notwendig machten. Aus kantonaler Sicht bestehen keine Einwände gegen die Aufhebung. Die Planaufhebung wird genehmigt.

4. Gemäss Art. 3 der Sonderbauvorschriften (SBV) besteht der Gestaltungsplan aus a) allgemeinverbindlichen, b) richtungsweisenden und c) erläuternden Inhalten. Allgemeinverbindlich sind der Situationsplan 1:500 und die Sonderbauvorschriften (SBV). Ebenfalls allgemeinverbindlich sind das Richtprojekt der Gamisch Architekten GmbH (Stand 27.05.2025) sowie der Umgebungsplan der Hänni Gartenbau-Landschaftsarchitektur AG (Stand 04.07.2025), soweit in den SBV darauf verwiesen wird. Im Übrigen sind das Richtprojekt und der Umgebungsplan richtungsweisend. Der Planungsbericht ist erläuternd.
Nach Art. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan eine gute Einpassung der Betriebs-erweiterung mit einer gut auf die ortsbaulichen Gegebenheiten angepassten Bebau-ung und Umgebungsgestaltung. Gleichzeitig strebt der Gestaltungsplan an, die grundsätzlichen Elemente der Erschliessung und der Parkierung festzulegen. Aus planerischer Sicht ist der Zweckartikel sachgerecht und auf die örtliche Lage abge-stimmt.

Dem Gestaltungsplan liegt ein sorgfältig ausgearbeitetes Richtprojekt (inkl. Umge-bungsplan) zu Grunde. Dieses überzeugt sowohl gestalterisch als auch funktional und ist optimal auf die Betriebslogistik der Mosterei abgestimmt. Die abgestuften Bauvolumen und die unterschiedlich gestalteten Dachformen heben die einzelnen Baukörper hervor und verleihen der Gesamtanlage einen abwechslungsreichen, stimmigen Charakter. Es ist zu begrüßen, dass für die Überarbeitung des Richtpro-jekts ein Landschaftsarchitekt beigezogen wurde und dass der Anbau an das ge-schützte Wohnhaus gestalterisch weiter optimiert wurde. Aus kantonaler Sicht ist besonders begrüssenswert, dass die Qualitäten des Richtprojekts durch verschie-denen Festlegungen im Gestaltungsplan verbindlich gesichert werden. Diese Fest-legungen überzeugen grossmehrheitlich. Es wird jedoch bedauert, dass der Gestal-tungsplan nicht dafür genutzt wurde, um den Strassenraum im Bereich der Froh-sinnstrasse aufzuwerten. Auch wenn hier Anlieferung und Parkierung die Situation dominieren, hätte zumindest ein der Logistik untergeordnetes, bescheidenes Grün-raumkonzept erarbeitet werden können. Es wird daher empfohlen, im Rahmen des Baugesuchs entsprechende Verbesserungen zu prüfen.

Die Belange des Industrie- und Gewerbelärms nach Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41, Anhang 6) wurden im Genehmigungsverfahren umfassend geprüft. Ob-wohl die Lärmsituation anspruchsvoll ist, zeigt das Lärmgutachten der Hofer Ingeni-eure AG vom 22. Dezember 2022, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Immissi-ongrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm in der relevanten Umgebung sowohl

tagsüber als auch nachts eingehalten werden können (Art. 8 LSV). Dabei sind die Planungshinweise gemäss Kapitel 4.2 des Lärmgutachtens zu berücksichtigen. Gemäss Art. 12 SBV ist für die Neubauten im Rahmen des Baugesuchs ein detaillierter Lärmschutznachweis zu erbringen. Dabei sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III (gemäss Zonenordnung) einzuhalten. Unter dieser Voraussetzung kann dem Gestaltungsplan zugestimmt werden.

5. Gemäss Kapitel 6 des Planungsberichts weicht der Gestaltungsplan nicht von den Vorschriften der Regelbauweise ab. Vielmehr werden im Planungsgebiet die max. zulässigen Höhenmasse bzw. die Fassaden- und Gesamthöhen um ca. 3.0 m unterschritten. Gleichzeitig wird die Grünflächenziffer um 0.05 erhöht. Wie im Planungsbericht (Kapitel 7) ausgeführt, unterschreitet der „Baubereich Bestandesbauten“ teilweise die ordentlichen Grenzabstände. Die betroffenen Bauten geniessen aber eine Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG. Das bedeutet insbesondere, dass sie im Bestand um- und ausgebaut werden dürfen (Art. 8 Abs. 6 SBV). Allfällige Ersatz- und Neubauten haben aber die Vorschriften der Regelbauweise einzuhalten (Art. 8 Abs. 6 SBV). Unter diesen Voraussetzungen kann den geplanten Abweichungen zugestimmt werden.
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: 18. DEZ. 2025