

Frauenfeld, 22. April 2026

Entscheid Nr. 0022

BOA/PG Nr. 2024.04-005

Politische Gemeinde Affeltrangen Aufhebung Gestaltungsplan Rebhalde, Zezikon

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Affeltrangen am 23. März 2023 beschlossene Aufhebung des Gestaltungsplans „Rebhalde“, Zezikon (Entscheid Nr. 269 vom 20. August 1999) wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Affeltrangen, Hauptstrasse 6, 9556 Affeltrangen, unter Beilage der Dossiers zur Aufhebung des Gestaltungsplans "Rebhalde", Zezikon, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Jagd- und Fischereiverwaltung
 - Departement für Bau und Umwelt, Generalsekretariat, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zur Aufhebung des Gestaltungsplans "Rebhalde", Zezikon, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 25. Oktober 2023 ersucht die Politische Gemeinde Affeltrangen um Genehmigung der im Titel erwähnten Aufhebung des Gestaltungsplans "Rebhalde", Zezikon. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen die Aufhebung des Gestaltungsplans "Rebhalde", Zezikon ging beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) ein Rekurs ein. Über diesen Rekurs befindet das DBU in einem separaten Entscheid. Dieser ist inhaltlich und zeitlich mit dem Entscheid über die Plangenehmigung koordiniert. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung nicht vorgeprüft.

2. Gemäss den Übergangsbestimmungen § 122 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) haben die Gemeinden ihre Sondernutzungspläne innert 15 Jahren an die Bestimmungen des PBG vom 1. Januar 2013 anzupassen. Bestehende, altrechtliche Sondernutzungspläne sind somit an die neuen Gesetze und die Messweisen nach der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen oder aufzuheben. Generell sind Sondernutzungspläne periodisch zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen anzupassen (§ 8 Abs. 3 PBG). Vorliegend sind die Voraussetzungen für die Überprüfung des Gestaltungsplans "Rebhalde", Zezikon erfüllt. Die Politische Gemeinde Affeltrangen kommt aus den nachfolgend ausgeführten Gründen zum Schluss, den genannten Gestaltungsplan ersatzlos aufzuheben.
3. Der Gestaltungsplan "Rebhalde", Zezikon (nachfolgend: Gestaltungsplan) wurde mit DBU-Entscheid Nr. 269 vom 20. August 1999 genehmigt. Er regelt die Erschliessung, Bebauung und Umgebungsgestaltung auf den Parzellen Nrn. 1368, 1369, 1370, 1371, 1374-1377, 1382 (Teil), 1702, 1704, 1710, 1723, 1724 sowie 1728 in der Ortschaft Zezikon. Der Gestaltungsplan bezweckt eine landsparende und topografieoptimierte Strassenerschliessung als Grundlage für eine individuelle Bauweise sowie die Ermöglichung einer bedarfsgerechten, unabhängig realisierbaren und etappierbaren Bebauung. Das Gestaltungsplangebiet gilt heute als erschlossen und überbaut. Im rechtskräftigen Zonenplan befindet sich der Gestaltungsplanperimeter in der Wohnzone W2b. Er ist nicht mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Vorliegend beabsichtigt die Gemeinde, den Gestaltungsplan aufzuheben und damit dem öffentlichen Interesse der inneren Verdichtung bzw. dem häuslicherischen Umgang mit dem Boden Rechnung zu tragen. Somit werden künftig einzig die Vorschriften der Regelbauweise zur Anwendung kommen, die im betroffenen Gebiet unter anderem höhere Fassaden- und Gesamthöhen erlauben. Angesichts der allgemeinen gestalterischen Vorschriften im kommunalen Baureglement sowie der besonderen Vorgaben für die W2b ist anzunehmen, dass die gute Gesamtwirkung bzw. Einpassung neuer Bauvorhaben hinreichend gewährleistet bleibt.
4. Durch die Aufhebung des Gestaltungsplans entfallen unter anderem die darin festgelegten Baulinien, wodurch vier Gebäude im regulären Grenzabstand zu liegen kommen. Für die bestehenden Bauten und Anlagen kommt die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG zur Anwendung. Darüber hinaus besteht für die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Möglichkeit, entsprechende Dienstbarkeiten in Bezug auf das Näher- oder Grenzbaurecht privatrechtlich abzuschliessen.

3/3

Zum Schluss ist noch auf § 72 Abs. 2 PBG hinzuweisen: 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.

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: 22. April 2026