

Frauenfeld, 21. Januar 2009

Entscheid Nr. 6

0143/2008/DBU/ARP

Politische Gemeinde Märstetten

- Zonenplanänderung Areal Schönholzer, Teilbereich Parzelle Nr. 266
- **Gestaltungsplan Areal Schönholzer**

1. Mit Schreiben vom 22. Dezember 2008 ersucht der Gemeinderat Märstetten um Genehmigung der beiden im Titel erwähnten Vorlagen. Bereits am 3. Juli 2008 reichte der Gemeinderat Märstetten ein erstes Gesuch zur Genehmigung des Gestaltungsplans Areal Schönholzer ein. Im Rahmen jenes Genehmigungsverfahrens fand am 14. Oktober 2008 eine Besprechung mit Vertretern der Firma Schönholzer, der Gemeinde Märstetten und des Amtes für Raumplanung statt, deren Ergebnis zur Überarbeitung des Gestaltungsplans und zur Durchführung einer Zonenplanänderung für die innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gelegenen Bahnarealfächen (Verkehrsanlagen) führte. Aufgrund der eingereichten Unterlagen zu den beiden Vorlagen kann geschlossen werden, dass die Planungs- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Zonenplanänderung und den Gestaltungsplan keine Rekurse hängig. Gemäss § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) obliegt es dem Departement für Bau und Umwelt zu prüfen, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung wie auch dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entsprechen. Dabei erfolgt eine generelle Prüfung.
2. **Zonenplanänderung Areal Schönholzer, Teilbereich Parzelle Nr. 266**
Der von der Zonenplanänderung betroffene Teilbereich der Parzelle Nr. 266 ist im rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Märstetten den Verkehrsanlagen zugewiesen. Damit dieser Teilbereich der Parzelle Nr. 266 im Rahmen des geplanten Logistikzentrums der Firma Schönholzer überbaut werden kann, soll er mit der vorliegenden Zonenplanänderung der Gewerbezone respektiv der Industriezone zugewiesen werden. Die Zonenplanänderung ist auf die künftige bauliche Entwicklung des Areals Schönholzer abgestimmt und entspricht den vorangegangenen Besprechungen mit dem Amt für Raumplanung. Die Zuweisung zur Gewerbe- respektiv zur Industriezone ist zweckmässig. Die Zonenplanänderung Areal Schönholzer, Teilbereich Parzelle Nr. 266, erfüllt die Anforderungen von § 33 Abs. 1 PBG und kann genehmigt werden.

Gestaltungsplan Areal Schönholzer

Das in den Gestaltungsplan Areal Schönholzer einbezogene Gebiet umfasst die Parzellen Nrn. 1147, 1148, 1149, 926, 313 sowie einen Teilbereich der Parzelle Nr. 266 der Politischen Gemeinde Märstetten und liegt östlich des Bahnhofs Märstetten zwischen der Weinfelderstrasse und den Bahnanlagen der SBB. Mit der in diesen Erwägungen erwähnten Zonenplanänderung ist das gesamte Gestaltungsplanareal im rechtskräftigen Zonenplan der Industriezone respektiv der Gewerbezone zugewiesen. Mithin stimmt das Gestaltungsplanareal mit den Bauzonen überein. Der Gestaltungsplan Areal Schönholzer wurde mit Bericht vom 28. September 2007 vom Amt für Raumplanung vorgeprüft. Die im Bericht enthaltenen Anregungen und Hinweise wurden für die erste Genehmigungsvorlage vom 3. Juli 2008 bereits weitgehend berücksichtigt. Eine weitere Überarbeitung des Gestaltungsplans wurde jedoch notwendig, weil die Ortsplanung der Gemeinde Märstetten zwischen der Vorprüfung und dem erwähnten Genehmigungsverfahren revidiert wurde und sich dadurch Änderungen im Zonenplan und im Baureglement ergaben, die sich auch auf den Gestaltungsplan auswirkten. Der Gestaltungsplan musste deshalb auf die neue Ortsplanung abgestimmt werden. Der Zweck des Gestaltungsplans sei gemäss Art. 3 der Sonderbauvorschriften die Schaffung der Voraussetzungen für eine gute Einpassung der Bauten und Anlagen in das Siedlungsgefüge und Landschaftsbild. Er mache Aussagen zur Erschliessung des Areals und bezwecke eine möglichst haushälterische Nutzung der verfügbaren Fläche. Der Gestaltungsplan erfüllt die Grundanforderungen von § 18 PBG. Weiter weicht der Gestaltungsplan geringfügig von der Regelbauweise ab. Gemäss § 19 Abs. 2 PBG kann von der Regelbauweise oder den Vorschriften über den Wald- oder Gewässerabstand abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses in einem öffentlichen Interesse liegt. Die zonengemässe Nutzungsart darf nicht geändert werden. Ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke dürfen nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden. Die für die Abweichungen notwendigen Nachweise sowie die weiteren Erläuterungen, die zum Verständnis des Gestaltungsplans benötigt werden, sind im Planungsbericht nachvollziehbar dargelegt. Die im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung angeschriebenen Fachstellen haben keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan Areal Schönholzer angemeldet. Es kann festgestellt werden, dass die Anforderungen von § 33 Abs. 1 PBG erfüllt sind; der Gestaltungsplan kann genehmigt werden.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Märstetten am 19. Dezember 2008 beschlossene Zonenplanänderung, Teilbereich Parzelle Nr. 266, wird genehmigt.

3/3

2. Der vom Gemeinderat Märstetten am 19. Dezember 2008 beschlossene Gestaltungsplan Areal Schönholzer wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Märstetten, Dorfstrasse 17, 8560 Märstetten, unter Beilage von vier Zonenplanänderungen Areal Schönholzer, Teilbereich Parzelle Nr. 266, und fünf Gestaltungsplänen Areal Schönholzer, je mit Genehmigungsvermerken (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - SBB, Immobilienrecht
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung unter Beilage von zwei Zonenplanänderungen Areal Schönholzer, Teilbereich Parzelle Nr. 266, und eines Gestaltungsplans Areal Schönholzer, je mit Genehmigungsvermerken sowie der übrigen Akten

Departement für Bau und Umwelt



Dr. Jakob Stark

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: **21. Jan. 2009**