

Frauenfeld, 4. Februar 2008

Entscheid Nr. 6

0241/2007/DBU/ARP

Politische Gemeinde Raperswilen Zonenplanänderung „Oberdorf“ Parz. Nrn. 432 + 471 / Gestaltungsplan „Oberdorf“

1. Mit Schreiben vom 13. November 2007 ersucht das Gemeindeammannamt der Politischen Gemeinde Raperswilen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Diese hängen sachlich und örtlich zusammen und werden deshalb im selben Entscheid beurteilt. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Planungs- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Zonenplanänderung „Oberdorf“ und den Gestaltungsplan „Oberdorf“ keine Rekurse hängig.
2. Die zur Genehmigung eingereichte **Zonenplanänderung „Oberdorf“** wird mit dem Erweiterungsbegehren des auf Parzelle Nr. 271 stehenden Gewerbebetriebs „Hüga Abgasoptimierung“ begründet. Dem Planungsbericht ist zu entnehmen, dass aufgrund der Umgebungssituation eine Erweiterung nur in Richtung Osten und dementsprechend in die Wohnzone W 40 möglich sei. Eine gewerbliche Nutzung ist in der Wohnzone W 40 jedoch nicht zulässig. Deshalb soll mit der zur Genehmigung vorliegenden Zonenplanänderung „Oberdorf“ die Dorfzone auf Teile der Parzellen Nrn. 471 und 432 in Richtung Osten erweitert werden, um besagte Betriebserweiterung zu ermöglichen. Mit Bericht vom 30. Juli 2007 hat das Amt für Raumplanung die Zonenplanänderung „Oberdorf“ vorgeprüft. In diesem Bericht wurde seitens Kanton keine Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht. Der Zonenplanänderung „Oberdorf“ stehen keine materiellen Planungsgrundsätze entgegen. Weitere zum Verständnis der Planung notwendige Angaben sind im Planungsbericht enthalten. Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die miteinbezogenen interessierten Fachstellen keine Vorbehalte gegen die Zonenplanänderung „Oberdorf“ angemeldet. Sie erfüllt die Anforderungen von § 33 des Planungs- und Baugesetzes. Einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt steht nichts entgegen.

Das Gebiet des **Gestaltungsplan „Oberdorf“** umfasst die Parzelle Nr. 432 sowie Teile der Parzellen Nrn. 435 und 471 und liegt am östlichen Rand der Ortschaft Raperswilen. Der Gestaltungsplan Oberdorf ist aus folgenden Bestandteilen zusammengesetzt: Sonderbauvorschriften, sechs Plänen, Kostenverteiler und Planungsbericht (vgl. Art. 4 der Sonderbauvorschriften). Davon bedürfen die Sonderbauvor-

schriften sowie Plan 1 (Situation) und Plan 2 (Werkleitungen) einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters befindet sich eine Baulinie, die ein Unterschreiten des gesetzlichen Abstandes gegenüber dem eingedolten Bach bis auf 8 m (zur Mitte Bachdole) ermöglicht. Diese Baulinie ist Bestandteil des „Baulinienplans Raperswilen“, der mit Entscheid Nr. 114 durch das Departement für Bau Umwelt am 21. April 2004 genehmigt wurde. Der „Baulinienplan Raperswilen“ bleibt bestehen, weshalb die Baulinien im Gestaltungsplan „Oberdorf“ lediglich der Information dienen und in der Planlegende als „Informationsinhalt“ geführt werden.

Nach § 18 des Planungs- und Baugesetzes dient der Gestaltungsplan der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Überbauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbaugebiet der Landschaftsgestaltung. Wie Art. 3 der Sonderbauvorschriften entnommen werden kann, bezweckt der Gestaltungsplan „Oberdorf“ die Schaffung der Voraussetzungen für eine zweckmässige Erschliessung und Überbauung des Gestaltungsplangebietes. Dem Planungsbericht kann zudem entnommen werden, dass auf den Erlass von weitergehenden Gestaltungsvorschriften verzichtet wird, da die zonengemässen Gestaltungsvorschriften des Baureglements für eine gute gestalterische Eingliederung von Neubauten genügen. Da das Gestaltungsplangebiet unmittelbar an eine Dorfzone mit überlagerter Ortsbildschutzzone grenzt, ist zu empfehlen, im Baugesuchsverfahren ein besonderes Augenmerk auf eine sorgfältige Einpassung zu legen.

Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplangebietes erfolgt über drei neu zu erstellende Stichstrassen. Die im Südwesten gelegene Parzelle Nr. 471 wird dabei durch die „Stichstrasse 3“ erschlossen, welche trotz Baulinien über die Bachdole hinweg geführt wird. Die Zustimmung für die Erstellung dieser Zufahrt über die Bachdole hinweg erfolgt aufgrund einer Ausnahmeregelung, welche im Rahmen der Besprechung vom 8. Juni 2007 (Teilnehmer: Regierungsrat H.P. Ruprecht, Gemeindegammann, Planer, Grundeigentümer, Gewerbetreibender) getroffen wurde. Als Kompensation für das Unterschreiten des vorgeschriebenen Gewässerabstands soll der eingedolte Bach im Bereich der Freihaltezone zu einem späteren Zeitpunkt geöffnet werden. Im Gestaltungsplan wurde dies mit „spätere Bachöffnung“ verbindlich festgelegt. Die Genehmigungsinstanz geht davon aus, dass die Bachöffnung in der letzten Bauetappe oder spätestens nach erfolgter Überbauung realisiert wird. Damit wird dem im Rahmen der Vorprüfung und des Genehmigungsverfahrens vom Amt für Umwelt und der Fachstelle für Natur und Landschaft vorgebrachten Vorbehalt gegen die „Stichstrasse 3“ Rechnung getragen. Anlässlich der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurden von den interessierten Fachstellen keine weiteren grundlegenden Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan „Oberdorf“ vorgebracht. Er genügt den Anforderungen von § 33 des Planungs- und Baugesetzes und kann genehmigt werden.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Raperswilen am 25. Juni 2007 beschlossene Zonenplanänderung „Oberdorf“ Parz. Nr. 432 + 471 wird genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat Raperswilen am 30. August 2007 beschlossene Gestaltungsplan „Oberdorf“ wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeindeammannamt Raperswilen, 8558 Raperswilen, unter Beilage von zwei Zonenplanänderungen „Oberdorf“ Parz. Nr. 432 + 471 und drei Gestaltungspläne „Oberdorf“, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Grundbuchamt Raperswilen
 - Tiefbauamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von zwei Zonenplanänderungen „Oberdorf“ Parz. Nr. 432 + 471 und einem Gestaltungsplan „Oberdorf“, je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Departement für Bau und Umwelt



Regierungsrat H.P. Ruprecht

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:  4. Feb. 2008