

Frauenfeld, 10. November 2009

Entscheid Nr. 80

0164/2009/DBU/ARP

Politische Gemeinde Schlatt**Gestaltungsplan Industrie und Gewerbe Neuparadies mit Landumlegung****Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:**

1. Der vom Gemeinderat Schlatt am 8.12.2008 beschlossene Gestaltungsplan Industrie und Gewerbe Neuparadies wird mit Ausnahme der *Gasleitung* im Plan sowie Art. 4 Abs. 1 und 2 der Sonderbauvorschriften (Kapitel C) im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Schlatt, Gemeindehaus, 8252 Schlatt TG, unter Beilage von fünf Gestaltungsplänen Industrie und Gewerbe Neuparadies, je mit Genehmigungs-, und Nichtgenehmigungsvermerken sowie dem Hinweisvermerk betreffend Landumlegung (auf dem Deckblatt).
 - Grundbuchamt Diessenhofen, Basadingerstr. 12, 8253 Diessenhofen
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Landwirtschaftsamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung unter Beilage eines Gestaltungsplanes Industrie und Gewerbe Neuparadies, je mit Vermerken analog den Gemeindedossiers sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 21. Juli 2009 ersucht der Gemeinderat Schlatt um Genehmigung des Gestaltungsplans sowie der Landumlegung Industrie und Gewerbe Neuparadies. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Auflage- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss erfolgte. Die Gemeinde hat von der Möglichkeit, den Gestaltungsplan vom Amt für Raumplanung vorprüfen zu lassen, nicht Gebrauch gemacht. Beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.

2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan Industrie und Gewerbe Neuparadies** bezweckt gemäss Sonderbauvorschriften eine zweckmässige Parzellierung sowie rationelle Erschliessung und ermöglicht somit eine optimale Überbauung. Im Weiteren soll er die Einhaltung der Bestimmungen der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) sicherstellen. Das Gestaltungsplangebiet liegt mehrheitlich in der Industriezone, entlang der Frauenfelderstrasse liegt ein Streifen von rund 30 m in der zweigeschossigen Wohn- Gewerbezone. Das gesamte Gebiet ist mit einer Gestaltungspflicht überlagert.

Der vorliegende Gestaltungsplan enthält viele Bestimmungen zur Landumlegung. Gemäss § 39 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) ist eine Landumlegung in der Regel mit einem Gestaltungsplan zu verbinden. Diese Vorgabe ist vorliegend erfüllt. Im Rahmen der Landumlegung sind die für öffentliche Anlagen (z.B. Erschliessungsstrassen) erforderlichen Flächen auszuscheiden und auch die Lastenbereinigung vorzunehmen. Die Sicherung dieser Flächen ist zur Gewährleistung der zeitgerechten Erschliessung wichtig (vgl. Erläuterung des DBU zum PBG, Kapitel 3.1.8). Zu beachten ist indes, dass die vorliegenden Bestimmungen laut PBG nicht zum genehmigungsbedürftigen Inhalt eines Gestaltungsplans gehören. Betroffen sind vorliegend besonders die Aussagen zur Landumlegung in Kapitel A, die Landumlegungsgrundsätze und die Lastenbereinigung (Kapitel B), die Kosten und die Rechtskraft für die Landumlegung in Kapitel D sowie die Pläne 1 und 2 (Kapitel E). Ferner ist die im Kapitel F unter Ziffer 1 aufgeführte Tabelle der Schätzung der Kosten des Verfahrens ebenso kein genehmigungsbedürftiger Inhalt des Gestaltungsplans. Hingegen ist die im selben Kapitel unter Ziffer 2 aufgeführte Tabelle der Schätzung der Kosten der öffentlichen Erschliessung ein genehmigungsbedürftiger Gestaltungsplaninhalt im Sinne von § 20 PBG. Die Gemeinde hat dem Amt für Raumplanung anlässlich einer Besprechung bestätigt, dass sie für künftige Gestaltungspläne mit Landumlegung zwei separate Dossiers erstellen werde.

Für die strassenmässige Erschliessung ist im Gestaltungsplan eine neue Erschliessungsstrasse ausgeschieden. Die benötigte Landfläche wurde über die gleichzeitig eingereichte Landumlegung gesichert. Die entsprechende Strassenfläche ist auf dem Plan 2 (Neuer Bestand) dargestellt. Wie dem Planungsbericht auf Seite 8/9 zu entnehmen ist, wurde die Anzahl der zulässigen Einfahrten auf die Kantonsstrassen mit dem Tiefbauamt vorbesprochen. Gemäss dieser Besprechung ist die östliche Zufahrt der Parzelle Nr. 477 in die Diessenhoferstrasse zu schliessen, sobald die neue Erschliessungsstrasse erstellt ist, da das Tiefbauamt keine zusätzlichen Zufahrten direkt in die Kantonsstrassen genehmigen wird (§ 41 Abs. 2 des Gesetzes über Strassen und Wege; RB 725.1). Als Ersatzzufahrt für die Parzelle Nr. 477 wurde eine Einfahrt in die neue Erschliessungsstrasse vereinbart (Brief der Politischen Gemeinde Schlatt vom 18. März 2009 an Fürer Partner Advocaten). Damit ist die Erschliessung planerisch soweit gesichert, ohne dass die Parzelle Nr. 477 in das Gestaltungsplangebiet aufgenommen werden muss. Der Gestaltungsplan regelt ge-

mäss Sonderbauvorschriften und Plan mit der *Verkehrslinie* und *Zufahrt* zusätzlich die ungefähre Lage der Hauszufahrten. Diese gehören nicht zur öffentlichen Erschliessung, sie können aber als Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 1 Ziffer 2 genehmigt werden.

Gemäss § 35 PBG umfasst die öffentliche Erschliessung: Verkehrsanlagen, Werkleitungen für die Wasser- und Energieversorgung oder die Abwasserbeseitigung und zugehörige zentrale Anlagen. Leitungen für Gas gehören gemäss neuerer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts (TVR 2008, Entscheid Nr. 22/23) nicht dazu. Beizufügen ist noch, dass gemäss der Systematik des PBG der Begriff Energieversorgung lediglich die Elektrizität umfasst. Mithin können Gasleitungen nicht als allgemeinverbindliche Erschliessungselemente im Gestaltungsplan geführt werden. Somit kann die Festlegung der Gasleitung im Plan nicht genehmigt werden.

Ausnahmebestimmungen für das Abweichen von den Sonderbauvorschriften dürfen das übergeordnete Recht, namentlich das PBG nicht unterlaufen. Ausnahmeregelungen sind nur im Rahmen der unter § 79 PBG statuierten Bedingungen zulässig. Der Rahmen der maximalen Abweichungsmöglichkeiten wird durch § 79 PBG vorgegeben. Art. 3, 2. Satz, geht über den Rahmen des Ausnahmekatalogs von § 79 PBG hinaus, indem er Ausnahmen erlaubt, sofern sie dem Gesamtkonzept nicht widersprechen und vom Gemeinderat bewilligt werden. Art. 3 2. Satz der Sonderbauvorschriften erweist sich deshalb als nicht genehmigungsfähig.

Art. 4 Abs. 1 und 2 der Sonderbauvorschriften ermöglicht Abweichungen von der massgebenden Regelbauweise der Industriezone. Einerseits beträgt die maximal zulässige Gebäudelänge 100 m (anstelle 70 m gemäss Regelbauweise) und andererseits kommt der grosse Grenzabstand nicht zur Anwendung, soweit nur das Gestaltungsplangebiet betroffen ist. Von der Regelbauweise kann gemäss § 19 Abs. 2 des PBG abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke dürfen nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden. Im Planungsbericht auf Seite 7 wird erläutert, dass die geringfügigen Abweichungen zur Regelbauweise ein besseres ortsbauliches Ergebnis lieferten, welches im öffentlichen Interesse liege. Nur allein mit dieser Aussage ist der erforderliche Nachweis eines gesamthaft besseren Ergebnisses jedoch nicht erbracht. Art. 4 Abs. 1 und 2 der Sonderbauvorschriften kann deshalb nicht genehmigt werden.

In der internen Vernehmlassung wurden nachfolgende Anmerkungen angebracht. Das Amt für Archäologie weist daraufhin, dass das Gestaltungsplangebiet an die „Zone archäologischer Funde“ Nachtweid/Nigelsee angrenzt. Dabei handle es sich um eine vermutete prähistorische Siedlungsstelle. Da archäologische Funde in den

angrenzenden Bereichen nicht auszuschliessen seien, möchte das Amt für Archäologie gerne über Bauvorhaben wie die Erstellung der geplanten Erschliessung sowie einer Überbauung der Parzellen Nrn. 939, 987 und 478 frühzeitig informiert werden. Die Abteilung Natur und Landschaft des Amtes für Raumplanung weist auf die heikle Lage der Industriezone hin und hätte sich ergänzte Bestimmungen betreffend der landschaftsverträglichen Einpassung der Industriebauten gewünscht. Insbesondere wäre eine Regelung bzw. ein Verbot für Leuchtreklamen und Fassadenbeleuchtungen gegen die Landwirtschaftszone hin begrüsst worden. Die Abteilung Natur und Landschaft geht indes davon aus, dass sich die Projektverfasser und die Baubewilligungsbehörde der gut einsehbaren Lage der Industriezone bewusst sind, und im Rahmen der kommenden Bauvorhaben dem Anliegen, einer guten Gestaltung zur Landwirtschaftszone hin, genügend Beachtung schenken werden.

Das Amt für Umwelt bemerkt, dass das Gestaltungsplangebiet eine Parzelle tangiere, die im Kataster der belasteten Standorte vermerkt sei („Aufzüge AG, Schaffhausen, Register-Nr. 4546 S 04, Verfügung-Nr. 052/02 vom 21.2.2002). Bei künftigen Baugesuchen sei generell zu beachten, dass Eingriffe in Parzellen mit einem Eintrag im Kataster der belasteten Standorte vom Amt für Umwelt bewilligt werden müssten und dass belastete Standorte durch die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen nur dann verändert werden dürften, wenn sie nicht sanierungsbedürftig seien und es auch durch das Bauvorhaben nicht würden. Ein Bauvorhaben dürfe eine allfällige spätere Sanierung nicht wesentlich erschweren.

Der Gestaltungsplan Industrie und Gewerbe Neuparadies erfüllt mit Ausnahme der erwähnten Regelungen die Anforderungen von § 33 Abs. 1 des PBG.

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: 12. Nov. 2009