

Frauenfeld, 25. April 2008

Entscheid Nr. 32

0036/2008/DBU/ARP

Politische Gemeinde Wigoltingen

- Zonenplanänderung und Gestaltungsplan "Mösli, Illhart"
- Zonenplanänderung „Lamperswil, Parzellen Nrn. 175 und 189“
- Änderung des Baureglements, Ziffern 4.1, 4.2 und 4.3.11 Spezialbauzone Mösli

1. Mit Schreiben vom 6. Februar 2008 ersucht das Büro BHAt^{team} Ingenieure AG im Auftrag der Politischen Gemeinde Wigoltingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind zu diesen Vorlagen keine Rekurse hängig. Die Entwürfe der zur Genehmigung eingereichten Zonenplanänderung „Mösli, Illhart“, des Gestaltungsplans „Mösli, Illhart“ und der Baureglementsänderung wurden vom Amt für Raumplanung mit Schreiben vom 16. Mai 2007 vorgeprüft.
2. Das Gebiet „Mösli“ (Parz. Nrn. 168, 292) liegt östlich von Illhart in einer ehemals gewerblich genutzten künstlich geschaffenen Grube. Die Parzelle Nr. 168 befindet sich in einer Landschaftskammer in leicht abgesetzter Lage zum Baugebiet von Lipperswil (PG Wäldi) westlich des bestockten Aspibaches. Im Zonenplan der ehemaligen Ortsgemeinde Illhart (RRB Nr. 1264 vom 13. August 1984) war diese Fläche der Gewerbezone zugewiesen. Auf den 1. Januar 1995 schlossen sich die Ortsgemeinden Bonau, Engwang, Illhart und Wigoltingen zur Politischen Gemeinde Wigoltingen zusammen.

In der Folge ging im Jahr 1998 die Politische Gemeinde Wigoltingen an die Gesamtrevision ihrer Ortsplanung. Diese Planung wurde mit Entscheid Nr. 81 am 19. Juli 2002 vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt. Eine Zuweisung des Gebietes „Mösli“ zu einer Nutzungszone hat die Politische Gemeinde Wigoltingen jedoch aufgrund verschiedenster Gründe ausgeklammert. In der Folge ist über diese Fläche weitergeplant und dem Amt für Raumplanung sind verschiedenste Nutzungszonenzuweisungen zur Vorprüfung unterbreitet worden. Im Rahmen der mündlichen Vorprüfung am 19. Januar 2006 wurde seitens des Amtes für Raumplanung signalisiert, dass eine Zuweisung zu einer Spezialbauzone grundsätzlich möglich sei. Schlussendlich konnte für das Grubenareal eine geeignete Nutzungszone ausgedacht werden, die nur eine baulich auf das Grubenareal beschränkte Nutzung zulässt und die aufgrund der landschaftlich heiklen Lage verantwortet werden kann. Planerisch folgerichtig wurde die Spezialbauzone Mösli SpM mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Die **Zonenplanänderung „Mösli, Illhart“** umfasst die Ausscheidung einer neu eingeführten gestaltungsplanpflichtigen Spezialbauzone Mösli SpM. Diese Bauzone beschränkt sich im Wesentlichen auf die Fläche des Grubenareals (inkl. Böschung) und eines angrenzenden Grünstreifens mit einer Breite von ca. 10 m. Gegenüber der Vorprüfung wurde die Fläche der Spezialbauzone nordseitig der Trafostation um einen Streifen von 10 m erweitert, um den bestehenden am westlichen Zonenrand verlaufenden Zufahrtsweg weiterhin nutzen zu können.

Gemäss Planungsbericht (nachfolgend: PB) soll das Areal einerseits durch die Firma Batrag AG als Warenumschlags- und Lagerplatz (inkl. Werkhof) sowie für die Bauschuttzubereitung und andererseits durch die Firma Aschmann GmbH für die Lagerung und Zubereitung von Holzschnitzeln genutzt werden. Daneben soll ebenfalls eine einzelne Wohnung für einen Arealwart möglich sein. Die Umschreibung des Zonenzwecks der zur Genehmigung beantragten Spezialbauzone Mösli SpM deckt sich weitgehend mit der geplanten baulichen Nutzung des Areals „Mösli“.

Der allgemeinverbindliche Teil des **Gestaltungsplan „Mösli, Illhart“** (nachfolgend: GP) setzt sich aus einem Plan 1:500 und Sonderbauvorschriften (SBV) zusammen. Gemäss Art. 2 SBV bezweckt der GP eine auf die landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmte Bebauung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung. Dieser Zweckartikel erscheint aufgrund der besonderen Situation und hinsichtlich § 18 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700) zweckmässig. Die planerische Umsetzung dieses Zweckartikels erfolgt im Wesentlichen indem mittels zwei Baubereichen die bauliche Nutzung auf die Grubenfläche beschränkt wird und mittels geeigneter Massnahmen (Bepflanzung, max. Höhenkoten, Materialwahl, Farbgebung, Flachdachbegrünung) die entsprechenden Bauten optimal in die Landschaft eingebunden werden.

Laut § 64 PBG kann die Gemeindebehörde aus besonderen Gründen mit Baulinien den gesetzlichen Gewässerabstand unterschreiten. Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung bemängelt das Amt für Umwelt (AfU), dass der ordentliche Gewässerabstand von 15 m im Bereich der Baulinie für Anlagen teilweise bis auf 2.5 m reduziert wird. Am massivsten wirke sich die Unterschreitung im Abschnitt östlich des Baubereiches H (Koordinaten 721 065 / 275 413) aus. So sei in dieser Bachausseinkurve die Gefahr einer Böschungsrutschung besonders gross und deshalb müsse hier genügend Platz vorhanden sein. Ein minimaler Bachabstand von 5.0 m (ab OK Bachböschung) müsse auch in diesem Abschnitt (Länge ca. 20 m) eingehalten werden. Im Weiteren macht das Amt für Umwelt darauf aufmerksam, dass zwischen der Baulinie für Anlagen und dem Waldrand keine Maschinen, Material, etc. abgestellt oder gelagert werden dürfen.

Die gemäss PB von den Gesuchstellern angeführte betriebliche Notwendigkeit rechtfertigt die massive Unterschreitung des ordentlichen Bachabstandes nicht. Entsprechend ist dem Antrag zur teilweisen Nichtgenehmigung der Baulinie für Anlagen östlich des Baubereiches H stattzugeben.

Von der Regelbauweise im Sinne von § 19 Abs. 2 PBG weicht der GP nicht ab. Die anlässlich der Vorprüfung gemachten Anregungen und Vorbehalte im zur Genehmigung vorgelegten GP wurden weitgehendst berücksichtigt oder hinreichend begründet. Weitere zum Verständnis des Gestaltungsplans notwendigen Informationen enthält der Planungsbericht.

Die **Zonenplanänderung „Lamperswil“** umfasst die mit Entscheid vom 19. Juli 2002 durch das Departement für Bau und Umwelt nicht genehmigten Teilflächen der Parzellen Nrn. 175 und 189. Mit dieser Zonenplanänderung wird die Wohnzone im fraglichen Bereich auf das überbaute Gebiet beschränkt. Dadurch kann für die von der Zonenplanänderung betroffene Fläche wiederum eine rechtmässige Nutzungsordnung geschaffen werden.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen mit Ausnahme des Amtes für Umwelt keine Vorbehalte gegen die Vorlagen angemeldet. Einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt steht mit Ausnahme des im Bezug auf den Gestaltungsplan erwähnten Abschnittes der Baulinie für Anlagen nichts im Wege.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Wigoltingen am 10. Januar 2008 erlassenen Zonenplanänderungen „Mösli, Illhart, Parzellen Nrn. 168 (Teil) und 292“ und „Lamperswil, Parzellen Nrn. 175 (Teil) und 189 (Teil)“ und die Änderung der Baureglements, Ziffern 4.1, 4.2 und 4.3.11 werden genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat Wigoltingen am 4. Februar 2008 beschlossene Gestaltungsplan „Mösli, Illhart“ wird mit Ausnahme des im Plan 1:500 bezeichneten 20 m langen Abschnitts der Baulinie für Anlagen (Planeintrag) genehmigt.

4/4

3. Mitteilung an:

- Gemeinderat Wigoltingen, 8556 Wigoltingen, unter Beilage von drei Zonenplanänderungen „Mösli, Illhart“ und „Lamperswil“, drei Baureglementsänderungen, Ziff. Nrn. 4.1, 4.2 und 4.3.11, vier Gestaltungsplänen „Mösli, Illhart“ je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken (Gestaltungsplan: 20 m -Abschnitt der Baulinie für Anlagen)
- Grundbuchamt Märstetten, Bahnhofstrasse 34, Postfach 269, 8560 Märstetten
- Amt für Umwelt
- Forstamt
- Amt für Raumplanung, unter Beilage von je zwei Zonenplanänderungen, zwei Baureglementsänderungen sowie einem Gestaltungsplan „Mösli, Illhart“ mit Vermerken analog Gemeindeexemplare 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: 25 April 2008