

Frauenfeld, 25. Februar 2009

Entscheid Nr. 22

0249/2008/0001/2009/DBU/ARP

Politische Gemeinde Bichelsee-Balterswil

- **Zonenplanänderung „Riibi“**
- **Gestaltungsplan „Riibi II“**

1. Mit Schreiben vom 4. Dezember 2008 ersucht der Gemeinderat Bichelsee-Balterswil um Genehmigung der Zonenplanänderung „Riibi“. Dieses Gesuch wurde mit Schreiben vom 18. Dezember 2008 durch bereinigte Pläne ergänzt. Im Weiteren hat der Gemeinderat mit Schreiben vom 23. Dezember 2008 das Gesuch um Genehmigung des Gestaltungsplans „Riibi II“ eingereicht. Den Entwurf des Gestaltungsplans „Riibi II“ hat das Amt für Raumplanung mit Prüfbericht vom 23. September 2008 vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.
2. Die zur Genehmigung eingereichte **Zonenplanänderung „Riibi“** (nachfolgende Bezeichnung: Zonenplanänderung) umfasst Teilflächen der Parzellen Nrn. 569, 571 und 572 am östlichen Ortsrand von Balterswil. Im Rahmen der Zonenplanänderung werden die vorgenannten Parzellenteile von der Landwirtschaftszone in die Industriezone mit überlagerter Gestaltungsplanpflicht umgezont. Der Gemeinderat begründet diese Umzonung mit der im Rahmen des Gestaltungsplans „Riibi II“ vorgesehenen strassenmässigen Erschliessung der erwähnten Industriezone. Der Entwurf des Gestaltungsplans „Riibi II“ sah eine strassenmässige Erschliessung über die in der Nichtbauzonen gelegene Flurstrasse (Parzelle Nr. 569) vor. Dazu wurde im erwähnten Prüfbericht vom 23. September 2008 bemerkt, dass eine solche Erschliessung nur über Bauland erfolgen könne. Weitere zum Verständnis der Zonenplanänderung notwendige Angaben und Nachweise enthält der Planungsbericht.

Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan „Riibi II“** (nachfolgende Bezeichnung: Gestaltungsplan) umfasst die oben erwähnte Industriezone und Freihaltezone. Der Gestaltungsplan besteht aus einem Situationsplan, Erschliessungsplan und Sonderbauvorschriften (SBV). Weiter liegt dem Gestaltungsplan ein erläuternder Planungsbericht bei. Gemäss Art. 3 SBV bezweckt der Gestaltungsplan insbesondere eine bessere architektonische und ortsbauliche Gestaltung von industriellen Bauten und Anlagen und deren Einordnung in die landschaftliche Umgebung und Siedlungsrandlage. Ferner wird die Sicherstellung einer baulichen Qualität, den Einbezug einer Naturgefahrenbeurteilung und die Erschliessung des genannten Gebiets bezweckt. Der Zweckartikel zum Gestaltungsplan scheint auf die Siedlungsrande abgestimmt und hinsichtlich § 18 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700) zweckmässig. In Umsetzung dieses Zweckartikels ordnet der Gestaltungsplan

die Erschliessung, Baubereiche für Bauten, Bereiche für Anlagen, Baumpflanzungen, eine Retentionsfläche sowie einen Freihaltbereich. Sonderbauvorschriften regeln Gestaltungs- und Etappierungsvorschriften und sowie Festlegungen betreffend allfälligen Objektschutzmassnahmen gegen die Hochwassergefährdung. Der Gestaltungsplan regelt die Erschliessung des Gebiets, abgestimmt auf die zonenspezifischen Anforderungen, im Sinne von § 35 PBG. Im Übrigen erfüllt der Gestaltungsplan die Grundanforderungen gemäss § 18 PBG.

Gemäss Art. 14 Abs. 3 SBV haben die im Gestaltungsplan vorgesehenen Hochstammobstbäume entlang der Staatsstrasse gegenüber der äusseren Geh- / Radwegkante einen Abstand von min. 2.00 m einzuhalten. Dazu ist zu bemerken, dass gemäss § 42 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG; RB 725.1) der Abstand von Neupflanzungen nicht ab der äusseren Geh- / Radwegkante sondern ab der Strassen- bzw. Weggrenze zu bemessen ist. Eine Abweichung von der genannten Vorschrift gemäss § 42 Abs. 1 StrWG ist nach § 47 Abs. 1 StrWG nur mit kantonaler Genehmigung möglich.

Der Gestaltungsplan weicht gemäss Ziffer 5.2 des Planungsberichtes von der Regelbauweise betreffend Gebäude-, Firsthöhe und Gebäudelänge ab. Weiter sieht der Gestaltungsplan Abweichungen von den ordentlichen Strassenabständen nach § 44 StrWG vor. Gemäss § 19 Abs. 2 PBG setzt eine Abweichung von der Regelbauweise voraus, dass dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Ferner darf die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert werden und ausserhalb des Gestaltungsplangebietes liegende Grundstücke dürfen nicht anders als nach den für die Nutzungszone des Gestaltungsplangebietes geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden. Das Baureglement der Politischen Gemeinde Bichelsee-Balterswil schreibt für die Industriezone eine maximale First- bzw. Gebäudehöhe von 15.00 m vor. Ferner wird die maximale Gebäudelänge auf 80.00 m beschränkt, wobei im Rahmen eines Gestaltungsplans diese Gebäudelänge überschritten werden könne. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird in den Baubereichen B1, B2 und C die regelkonforme Gebäudehöhe um 3.5 - 6.0 m bzw. die Firsthöhe um 1.0 - 3.5 m reduziert. Ferner wird die max. Gebäudelänge im Baubereich B1 auf ca. 114 m und im Baubereich B2 auf ca. 92 m erhöht. Weiter sieht der Gestaltungsplan für Bauten gegenüber der nordseitig gelegenen Kantonsstrasse vergrösserte Strassenabstände zwischen 5.00 - 20.00 m vor. Die erwähnten Erhöhungen der Gebäudelänge werden im Planungsbericht produktionstechnisch begründet. Das gesamthaft architektonisch und ortsbaulich bessere Ergebnis im Sinne von § 19 Abs. 2 PBG wird gemäss Planungsbericht in der Strukturierung und der zum östlichen Siedlungsrand höhenmässigen Abstufung der Bebauung gesehen. Eine solche Bebauung bewirke zusammen mit den Gestaltungsvorschriften eine ruhige, siedlungsrandgerechte Architektur. Entsprechend tragen die im Gestaltungsplan enthaltenen Vorschriften betreffend Material-/Farbgebung (Art. 5 SBV), Dachgestaltung (Art. 6 SBV) und Randbepflanzung (Art. 14 SBV) ebenfalls zu einem besseren architektonischen und ortsbau-

3/3

lichen Ergebnis bei. Die Begründung für das insgesamt bessere Ergebnis ist nachvollziehbar. Weitere Ausführungen und Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen nach § 19 Abs. 2 PBG enthält der Planungsbericht.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen gegen die Zonenplanänderung und den Gestaltungsplan keine Vorbehalte angebracht. Die anlässlich der Vorprüfung zum Entwurf des Gestaltungsplans vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt. Die generelle Prüfung ergibt, dass die Anforderungen nach § 33 Abs. 1 PBG erfüllt sind. Einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt steht somit nichts im Wege.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Bichelsee-Balterswil am 30. September 2008 beschlossene Zonenplanänderung „Riibi“ wird genehmigt
2. Der vom Gemeinderat Bichelsee-Balterswil am 20. Oktober 2008 beschlossene Gestaltungsplan „Riibi II“ wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Bichelsee-Balterswil, Auenstrasse 6, 8363 Bichelsee, unter Beilage einer Zonenplanänderung „Riibi“ und eines Gestaltungsplans „Riibi II“, je mit Genehmigungsvermerken (chargé)
 - Grundbuchamt Münchwilen, Murgtalstrasse 20, 9542 Münchwilen
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft. Abt. Energie
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans „Riibi II“ und zwei Zonenplanänderungen „Riibi“, mit Vermerken analog der Gemeindeexemplare 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: 26. Feb. 2009