

Frauenfeld, 21. November 2013

Entscheid Nr. 75

0179/2013/DBU/ARP

Politische Gemeinde Bichelsee - Balterswil

- Zonenplanänderung 2013, Parzelle Nr. 562, Balterswil Gestaltungsplan „Riibi III“
- Aufhebung Gestaltungsplan „Riibi II“
- Gestaltungsplan „Riibi III“

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Bichelsee-Balterswil am 9. September 2013 beschlossene Zonenplanänderung 2013, Parzelle Nr. 562, Balterswil wird genehmigt.
2. Die vom Gemeinderat Bichelsee-Balterswil am 9. September 2013 beschlossene Aufhebung des Gestaltungsplans „Riibi II“ wird genehmigt.
3. Der vom Gemeinderat Bichelsee-Balterswil am 9. September 2013 beschlossene Gestaltungsplan „Riibi III“ wird mit Ausnahme von Art. 4 Abs. 3, Art. 4 Abs. 8 SBV und unter Vorbehalt von Ziffer 4 genehmigt.
4. Gemäss § 5 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) werden die Bestimmungen der Sonderbauvorschriften wie folgt geändert und mit einem Hinweisvermerk versehen.

Art. 1 Satz 2. Ergänzung:

Diese Bestimmung gilt nur, soweit keine neuen kantonalen Baubegriffe und Messweisen gemäss PBV und IVHB betroffen sind.

Art. 4 Abs. 1. Ergänzung:

Im Gestaltungsplanperimeter beträgt der Grenzabstand für Bauten und Anlagen $\frac{1}{2}$ der Gesamthöhe, jedoch mindestens 3 m.

Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände. Für Bauten auf dem gleichen Grundstück gilt ein Gebäudeabstand, wie er sich bei einer dazwischenliegenden Grenze ergäbe. Wenn die feuerpolizeilichen Anforderungen erfüllt sind, kann der Gebäudeabstand mit der Bewilligung des Gemeinderats bis auf 6 m reduziert werden.

Art. 4 Abs. 5. Ergänzung:

- die **auf der Talseite gemessene** traufseitige Fassadenhöhe.

Art. 4 Abs. 6. Ergänzung:

- die **auf der Talseite gemessene** traufseitige Fassadenhöhe.

Art. 4 Abs. 7. Ergänzung:

- die **auf der Talseite gemessene** traufseitige Fassadenhöhe.

Art. 4 Abs. 8. Im Baubereich A gelten folgende Bestimmungen:

- Die auf der Talseite gemessene traufseitige Fassadenhöhe wird auf maximal 15 m beschränkt.
- Die Gesamthöhe wird auf maximal 15 m beschränkt.
- Die Gebäudelänge wird auf maximal 110 m beschränkt.

5. Mitteilung an:

- Gemeinderat Bichelsee-Balterswil, Auenstrasse 6, 8363 Bichelsee, unter Beilage von drei Zonenplanänderungen 2013, Parzelle Nr. 562, Balterswil und vier Exemplaren Gestaltungsplan „Riibi III“ / Aufhebung Gestaltungsplan „Riibi II“, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungsvermerk und Hinweisvermerk (chargé)
- Grundbuchamt/Notariat Münchwilen, Murgtalstrasse 20, 9542 Münchwilen TG
- Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung, unter Beilage von zwei Zonenplanänderungen 2013, Parzelle Nr. 562, Balterswil und einem Exemplar Gestaltungsplan „Riibi III“ / Aufhebung Gestaltungsplan „Riibi II“, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungsvermerk und Hinweisvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 18. September 2013 ersucht die Politische Gemeinde Bichelsee-Balterswil um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Die Vorlagen wurden mit Bericht vom 15. Juli 2013 vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.

Aufhebung Gestaltungsplan "Riibi II"

Mit Entscheid Nr. 22 vom 25. Februar 2009 hat das Departement für Bau und Umwelt den Gestaltungsplan „Riibi II“ genehmigt. Gemäss Planungsbericht wurde der GP „Riibi II“ mit der damaligen Eigentümerin der Parzelle Nr. 562, der Firma Formtech AG, erarbeitet. Der GP „Riibi II“ sieht eine industrielle Bebauung der Parzellen Nrn. 560 und 562 mit vier Baubereichen und eine Erschliessung auf der Südseite des Gebiets vor.

Entgegen den Zusicherungen der Formtech AG wurde das Grundstück kurze Zeit später weiterverkauft. Das von der neuen Besitzerin, der GVS-AGRAR AG geplante Bauprojekt erfordert aufgrund der An- und Abtransporte mit teilweise überbreiten Fahrzeugen eine Anpassung der Erschliessung, da im Bereich der Stockenstrasse bereits heute verkehrliche Probleme vorhanden sind. Um diese Erschliessungsproblematik zu lösen, wird der GP „Riibi II“ aufgehoben und durch den Gestaltungsplan „Riibi III“ ersetzt.

Gestaltungsplan „Riibi III“

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, eine Naturgefahrenbeurteilung und die Erschliessung des genannten Gebiets bezweckt. Der Zweckartikel scheint auf die Siedlungsrandlage abgestimmt und hinsichtlich § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700) zweckmässig. In Umsetzung dieses Zweckartikels ordnet der Gestaltungsplan die Erschliessung, Baubereiche für Bauten, Bereiche für Anlagen und technische Einrichtungen, Baumpflanzungen, eine Retentionsfläche sowie einen Freihaltebereich.

Mit dem Gestaltungsplan „Riibi III“ wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Abweichungen sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Gemäss Kapitel 5.2 des Planungsberichts wird nur in wenigen Punkten von der Regelbauweise abgewichen. Zum Einen wird die Gebäudelänge überschritten, zum Anderen werden der Strassenabstand zur Erlenstrasse mit einer Baulinie für Bauten vergrössert und die Gebäudehöhe teilweise reduziert. Im Planungsbericht wird das öffentliche Interesse mit einer guten, zukunftsorientierten industriellen Nutzung auf dem geologisch schwierigen Baugrund, der Wahrung der empfindlichen Siedlungsrandlage und der Sicherstellung einer guten Erschliessung begründet. Die Ausführungen im Planungsbericht zur besseren Siedlungsgestaltung sind nachvollziehbar. Durch die Reduktion der Höhenmasse und die Bepflanzungsvorschriften im Freihaltebereich F kann die Erhöhung der Gebäudelänge kompensiert werden. Damit kann die Erfüllung der erhöhten Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG bejaht werden.

Der zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan verweist in Art. 1 und Art. 4 SBV auf das geltende Baureglement, welches noch auf dem alten Planungs- und Baugesetz (PBG vom 16. August 1995) beruht. Für neue Sondernutzungspläne, die nach dem 1.1.2013 publiziert werden, gilt integral das neue kantonale Planungs- und Baurecht (IVHB, PBG, PBV). Für das ganze Sondernutzungsplangebiet gelten die Begriffe und Messweisen nach IVHB, PBG und PBV. Es ist jedoch nicht zulässig, in einem Gestaltungsplan altes und neues Recht anzuwenden. Da in Art. 4 Abs. 8 SBV direkt auf das Baureglement verwiesen wird, kann Art. 4 Abs. 8 SBV nicht genehmigt werden. Die in



Art. 4 Abs. 3 SBV formulierte Regelung für vorspringende Bauteile widerspricht § 24 Abs. 1 PBV. Art. 4 Abs. 3 SBV kann deshalb nicht genehmigt werden.

Gemäss § 5 Abs. 4 PBG kann das Departement im Genehmigungsentscheid von Nutzungsplänen offensichtlich gesetzeswidrige Pläne und Vorschriften ändern, sofern die Gemeindebehörde zustimmt und keine grundlegende Überarbeitung erforderlich ist. Die gemäss Ziffer 4 des vorliegenden Entscheides verfügten Änderungen berichtigen und ergänzen die auf dem alten Planungs- und Baugesetz beruhenden Bestimmungen der Sonderbauvorschriften und wurden der Gemeinde sowie den betroffenen Grundeigentümern vorgängig zur Stellungnahme unterbreitet.

Mit Schreiben vom 13. November 2013 beantragten die Gemeinde und die betroffenen Grundeigentümer, die zulässige Gebäudelänge im Baubereich A auf 110 m zu erhöhen. Begründet wird die höhere Gebäudelänge durch die ansässige Altefco AG, welche im Bereich der Oberflächentechnik grosse Beschichtungsanlagen benötigt. Eine Gebäudelänge von 80 m würde die Altefco AG in ihrer zukünftigen Entwicklung einschränken, da eine noch grössere Beschichtungsanlage eine Gebäudelänge von deutlich über 80 m voraussetzt. Unter diesen Umständen und insbesondere aufgrund der möglichen Gebäudelängen in den Baubereichen B1 und C von circa 110 - 120 Metern, wird eine Gebäudelänge von 110 m im Baubereich A verfügt.

Zonenplanänderung 2013, Parzelle Nr. 562, Balterswil

Gemäss Planungsbericht betrifft die vorliegende Zonenplanänderung einen 2 Meter breiten Streifen der Parzelle Nr. 562, welcher von der Freihaltezone in die Industriezone umgezont werden soll. Es handelt sich dabei um eine Verbreiterung der bestehenden Industriezone gegen Osten. Begründet wird die vorliegende Zonenplanänderung mit dem Wunsch der Grundeigentümerin, das Industriegebiet zu vergrössern. Der Wunsch einer Erweiterung auf der Ostseite ist nachvollziehbar, da die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 562 auf der Westseite 1 Meter Land an die Grundeigentümerin der Nachbarparzelle Nr. 560 (Altefco AG) abtritt. Diese wiederum stimmte einem Landabtritt auf der Westseite von 1 Meter zur Verbreiterung der Stockenstrasse nur unter der Bedingung zu, dass dieser Landverlust auf der Ostseite (Grenzbereinigung Parzellen Nrn. 560 und 562) kompensiert wird. Die Verbreiterung der Stockenstrasse ist klares Ziel der Gemeinde und entspricht einer Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt. Dieses verweist in seiner Stellungnahme vom 25. Oktober 2013 auf die Bedeutung der Erweiterung der Stockenstrasse und ergänzt, dass der geplante Ausbau innerhalb der nächsten 2 Jahre erfolgen sollte.

Mit der Verbreiterung der Industriezone, wird der Streifen der Freihaltezone von 10 auf 8 Meter reduziert. In dieser Freihaltezone soll gemäss Vorgabe des mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1075 am 18. Dezember 2001 genehmigten kommunalen Richtplans, eine Neupflanzung von Kleingehölzen und Hecken, zur Auflockerung und Vernetzung der Landschaft gepflanzt werden. Nach Rücksprache mit der Abteilung Natur und Land-

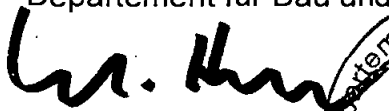
5/5

schaft des Amtes für Raumplanung kann die Freihaltezone diese Funktion auch mit einer Reduktion auf eine Breite von 8 Metern erfüllen.

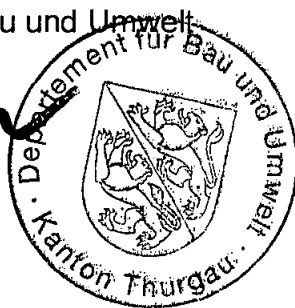
Die Freihaltezone ist eine Zone des Baugebietes, eine Kompensation zur Einhaltung der Flächenbilanz ist daher nicht notwendig. Unter diesen Umständen kann die vorliegende Zonenplanänderung genehmigt werden.

Die Zonenplanänderung 2013, Parzelle Nr. 562 und die Aufhebung des Gestaltungsplans „Riibi II“ erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und können genehmigt werden. Gestützt auf § 5 Abs. 4 PBG wird der Gestaltungsplan „Riibi III“ gemäss Ziffer 4 des vorliegenden Entscheids geändert und genehmigt.

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. Nov. 2013