

Frauenfeld, 10. Februar 2014

Entscheid Nr. 5

0218/2013/DBU/ARE

Politische Gemeinde Fischingen

- **Aufhebung Gestaltungsplan Hushalden Süd**
- **Gestaltungsplan Hushalden Süd II**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat am 14. Oktober 2013 beschlossene Aufhebung des Gestaltungsplans Hushalden Süd (Entscheid DBU Nr. 19 vom 4. Dezember 1996) wird genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat am 14. Oktober 2013 beschlossene Gestaltungsplan Hushalden Süd II wird mit Hinweisvermerk betreffend Art. 1 Abs. 2 und Art. 20 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Fischingen, 8374 Dussnang, unter Beilage von zwei Exemplaren der Aufhebung des Gestaltungsplans Hushalden Süd und vier Exemplaren des Gestaltungsplans Hushalden Süd II, je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk (chargé)
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage einer Aufhebung des Gestaltungsplans Hushalden Süd und eines Gestaltungsplans Hushalden Süd II, je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 29. November 2013 ersucht die Politische Gemeinde Fischingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Die Vorlagen wurden mit Bericht vom 23. Mai 2013 vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.

Aufhebung Gestaltungsplan Hushalden Süd

Mit Entscheid Nr. 19 vom 4. Dezember 1996 genehmigte das Departement für Bau und Umwelt den Gestaltungsplan Hushalden Süd. Dessen Überbauungskonzept sah eine dichte, dreistufige Überbauung des Gebietes mit insgesamt elf Baukörpern vor. Diese Typologie der Bebauung wurde in den vergangenen 17 Jahren nicht umgesetzt und vermag nach heutigem Stand nicht mehr zu überzeugen. Mit dem Gestaltungsplan Hushalden Süd II wurde ein neues Konzept zur Überbauung erarbeitet. Der Planungsbericht enthält diesbezüglich weitere Ausführungen. Unter den vorliegenden Voraussetzungen kann eine Aufhebung des Gestaltungsplans Hushalden Süd genehmigt werden kann.

Gestaltungsplan Hushalden Süd II

Der Gestaltungsplan Hushalden Süd II betrifft die Parzellen Nrn. 1212 und 1213 (teilweise) und ersetzt den Gestaltungsplan Hushalden Süd. Das gegen Südwesten geneigte Gebiet umfasst eine Fläche von rund 4'750 m² und weist dabei ein Gefälle von circa 33 % auf. Gemäss Zonenplan der Politischen Gemeinde Fischingen liegt das Gestaltungsplangebiet in der Einfamilienhauszone zweigeschossig WE.

Der Gestaltungsplan Hushalden Süd II bezweckt die gute ortsbauliche und architektonische Einbindung des Areals in das bestehende Ortsgefüge und die steile Hanglage. Neben einer zurückhaltenden Verkehrserschliessung mit zusammengefasster Parkierung und einer zeitgemässen und nachhaltigen Bebauung, soll mit dem Gestaltungsplan eine attraktive Verbindung für den Langsamverkehr geschaffen und eine ortsbaulich sowie ökologisch wertvolle Freiraumgestaltung und Durchgrünung erreicht werden. Zu diesem Zweck werden drei Baubereiche für Zweifamilienhäuser B1, B2 und B3 und drei Baubereiche für Einfamilienhäuser A1, A2 und A3 sowie die Anordnungsbereiche der Attikageschosse festgelegt. Insgesamt erscheinen der Zweck des Gestaltungsplans und die zur Umsetzung notwendigen Regelungen sachgerecht im Sinne von § 23 PBG.

Mit dem Gestaltungsplan Hushalden Süd II 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 4.1.2 des Planungsberichts wird in verschiedenen Punkten von der Regelbauweise abgewichen. Die Fassadenhöhe wird leicht überschritten und der Gebäudeabstand bei den Baubereichen A1, A2 und B1 unterschritten. Hingegen werden die Gebäudelänge und die gemäss Regelbauweise zulässige First-/Gesamthöhe deutlich unterschritten. Im Planungsbericht fehlt zwar eine Würdigung der einzelnen Abweichungen im Hinblick auf eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung, aufgrund der nachvollziehbaren Ausführungen im vorgenannten Kapitel des Planungsberichts zur gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung und zum öffentlichen Interessen kann die Erfüllung der erhöhten Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG bejaht werden.

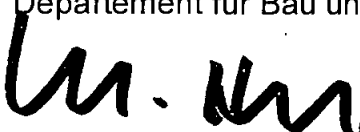
Im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass der Umgebungsgestaltung aufgrund der exponierten Lage des Gestaltungsplangebietes besondere Beachtung zu schenken sei. Die Hinweise zur Verbesserung der Umgebungsgestaltung respektive zur Erhöhung der Verbindlichkeit der entsprechenden Bestimmungen wurden bei der Überarbeitung des Gestaltungsplans grösstenteils berücksichtigt. Auf eine Konkretisierung von Art. 1 Abs. 1 hinsichtlich einer klaren Regelung einzelner Elemente des architektonischen Ausdrucks und des Gesamteindrucks des Umgebungsgestaltungskonzepts wurde jedoch verzichtet. Diesbezüglich wird die Gemeindebehörde im Baubewilligungsverfahren gefordert sein.

Der zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan verweist in Art. 1 Abs. 2 SBV auf das geltende Baureglement, welches noch auf dem alten Planungs- und Baugesetz (PBG vom 16. August 1995) beruht. Der Verweis auf das Baureglement ist insofern nur zulässig, soweit davon keine neuen kantonalen Baubegriffe und Messweisen gemäss PBV und IVHB betroffen sind. Art. 1 Abs. 2 SBV wird diesbezüglich mit einem Hinweisvermerk versehen.

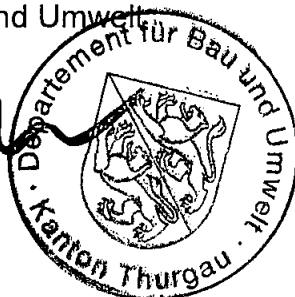
Gemäss Schreiben der Politischen Gemeinde Fischingen vom 28. Januar 2014 wurde in Art. 20 Abs. 2 SBV fälschlicherweise der Begriff Kleinbaute anstelle des Begriffes Kleinstbaute verwendet. Dieser Fehler wurde im Sinne einer redaktionellen Anpassung korrigiert. Art. 20 Abs. 2 SBV wird diesbezüglich mit einem Hinweisvermerk versehen.

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Aufhebung des Gestaltungsplans Hushalden Süd und den Gestaltungsplan Hushalden Süd II angebracht. Die Vorlage entspricht den Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und kann genehmigt werden.

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: 11. Feb. 2014