

Frauenfeld, 15. Mai 2014

Entscheid Nr. 43

0082/2014/DBU/ARE

Politische Gemeinde Dozwil Gestaltungsplan Stadelwis

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Dozwil am 18. November 2013 und 10. März 2014 beschlossene Gestaltungsplan Stadelwis wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Dozwil, 8580 Dozwil, unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen Stadelwis, je mit Genehmigungsvermerk (chargé).
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Gestaltungsplan Stadelwis, mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 7. April 2014 ersucht der Gemeinderat Dozwil um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Diese wurde ursprünglich mit Schreiben vom 14. Januar 2014 eingereicht, jedoch im Nachgang einer Besprechung zwischen Vertretern des Gemeinderates Dozwil und dem Amt für Raumentwicklung vom 25. Februar 2014 überarbeitet und neu eingereicht. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.

Mit Entscheid Nr. 79 vom 5. Dezember 2013 genehmigte das Departement für Bau und Umwelt die Zonenplanänderung Stadelwis. Diese umfasste die Einzonung eines Richtplangebietes im Westen Dozwil und dessen Überlagerung mit einer Gestaltungsplanpflicht zur Sicherstellung einer optimalen Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild.

Der nun zur Genehmigung vorliegende Gestaltungsplan Stadelwis regelt gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) die Erschliessung des neu eingezonten Gebietes und legt Randbedingungen für eine haushälterische und gut auf die Umgebung abgestimm-



2/3

te Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern fest. Zudem wird gemäss Art. 2 SBV der Übergang zwischen der Umgebungsgestaltung der Bebauung und der angrenzenden Landwirtschaftszone geregelt.

Zur Umsetzung des Zweckartikels wurden eine Erschliessungsstrasse inklusive Wendehammer und der Verlauf der Werkleitungen bezeichnet sowie Bestimmungen zur Bebauung und Umgebungsgestaltung in den Sonderbauvorschriften festgelegt. Die Festlegung einer minimalen Geschossflächenziffer wird im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Bodens begrüsst. Die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung (SBV Art. 8) sind insbesondere im Hinblick auf den ursprünglichen Anlass der Gestaltungsplanpflicht, respektive den Zweck des vorliegenden Gestaltungsplanes, die Sicherstellung einer optimalen Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild, sehr knapp ausgefallen. Diesbezüglich wird die Gemeindebehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gefordert sein. Insgesamt kann der Gestaltungsplan Stadelwis als sachgerecht gemäss § 23 PBG bezeichnet werden.

Die Bestimmungen zur Bebauung werden in Art. 6 SBV geregelt und richten sich grundsätzlich nach den Bestimmungen des Baureglements. Die Ausnützungsziffer gemäss Regelbauweise in der Wohnzone E2 beträgt 0.4. Die neu festgelegte Geschossflächenziffer liegt mit 0.60 bei offener Bauweise und 0.70, bei halb-offener Bauweise im Bereich des Umrechnungswertes von 0.65 gemäss dem Anhang zur Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetzes (PBV; RB 700.1) vom 1. Mai 2014. Diese geringfügige Abweichung von der Regelbauweise kann unter Berücksichtigung der ebenfalls von der Regelbauweise abweichenden, aus kantonaler Sicht begrüssenswerten Festlegung einer minimalen Geschossflächenziffer akzeptiert werden.

Wir gehen davon aus, dass für die Erschliessungsstrasse ein Strassenbauprojekt nach dem Gesetz über Strassen und Wege (StrWG; RB 725.1) besteht. Das Amt für Umwelt weist darauf hin, dass der generelle Entwässerungsplan anzupassen sei.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die angeschriebenen Fachstellen keine weiteren Vorbehalte gegen die Vorlagen angemeldet. Der Gestaltungsplan Stadelwis erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und kann genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt

Dr. Jakob Stark



3/3

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: **15. Mai 2014**