

Frauenfeld, 08. Dezember 2014

Entscheid Nr. 73

104/2014/DBU/ARE

Politische Gemeinde Hohentannen Gestaltungsplan Püntli

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Hohentannen am 31. März 2014 beschlossene Gestaltungsplan Püntli wird mit Ausnahme von Art. 9 Abs. 2 SBV genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Hohentannen, Hauptstrasse 18, 9216 Hohentannen, unter Beilage von drei Gestaltungsplänen Püntli, je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk (chargé).
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage vom einem Gestaltungsplan Püntli, mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 22. Mai 2014 ersucht die Politische Gemeinde Hohentannen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. 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.

Mit Entscheid Nr. 79 vom 8. Oktober 2012 genehmigte das Departement für Bau und Umwelt die revidierte Ortsplanung der Politischen Gemeinde Hohentannen. Dabei wurde das Gebiet Püntli (Teil der Parzelle Nr. 173) der Dorfzone zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Der nun zur Genehmigung vorliegende Gestaltungsplan Püntli bezweckt gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) die Erschliessung des Planungsgebiets und legt Randbedingungen für eine haushälterische und gut auf die Umgebung und das Ortsbild angepasste Bebauung mit Ein- und Doppeleinfamilienhäusern fest.

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. Insgesamt kann der Gestaltungsplan Püntli 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. Abweichend von der Regelbauweise wird die Nutzung auf Wohnen und in Wohnhäuser integrierte, nicht störende Dienstleistungsbetriebe beschränkt. Zudem wird zusätzlich zur Fassadenhöhe eine maximale Gesamthöhe (im Baureglement ist keine Firsthöhe definiert) und abweichende Regelungen zu den Fensterläden und Dachflächenfenster festgelegt. Diese geringfügigen Abweichungen von der Regelbauweise können, unter Berücksichtigung der ebenfalls von der Regelbauweise abweichenden, aus kantonaler Sicht begrüssenswerten Festlegung einer minimalen Geschossflächenziffer, akzeptiert werden.

Gemäss § 43 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG; RB 725.1) dürfen Lichtdurchlässige, Durchsicht gewährende Einfriedungen bis 1,5 m Höhe an die Strassen- oder Weggrenze gestellt werden. Andere Einfriedungen, Mauern bis 1,5 m Höhe sowie Böschungen müssen einen Abstand von 60 cm zur Strassen- oder Weggrenze einhalten. Sie dürfen das Orts- oder Landschaftsbild nicht stören und müssen so beschaffen sein, dass die Verletzungsgefahr möglichst klein ist. Vorbehalten bleiben § 40 Absatz 3 und § 47 Absatz 2 StrWG. Höhere Einfriedungen und Mauern müssen um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden.

Damit werden die Abstände von Einfriedungen abschliessend im kantonalen Recht geregelt. Mit Art. 9 Abs. 2 SBV sollen Zäune entlang der Gemeindestrassen einen Strassenabstand von mindestens 0.50 m einhalten müssen. Somit soll die kantonale Regelung geändert werden, was nicht zulässig ist. Art. 9 Abs. 2 SBV kann deshalb nicht genehmigt werden.

Das Amt für Umwelt weist darauf hin, dass im Ingenieurprojekt für die Kanalisation, welches dem Amt für Umwelt separat zur Genehmigung einzureichen ist, die Auswirkungen auf die bestehenden Abwasseranlagen zu beschreiben sind und der generelle Entwässerungsplan innert einem Jahr anzupassen ist.

3/3

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



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen ab Publikation im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Sie ist unterzeichnet und im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, und es sind die Beweismittel aufzuführen.

Expediert: **10. Dez. 2014**