Thurgau

Frauenfeld, 15. Dezember 2014

Entscheid Nr. 78

0166/2014/DBU/ARE

Politische Gemeinde Thundorf
Gestaltungsplan „Lindenweg"

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Thundorf am 27. Mai 2014 beschlossene Gestaltungsplan „Lindenweg" wird genehmigt.

2. Mitteilung an:
   - Gemeinderat Thundorf, Hauptstrasse 10, 8512 Thundorf, unter Beilage von vier Dossiers Gestaltungsplan „Lindenweg", je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
   - Amt für Umwelt
   - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
   - Hochbauamt
   - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Dossier Gestaltungsplan „Lindenweg", mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 5. September 2014 ersucht der Gemeinderat Thundorf um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Die Vorlage wurde unter dem damaligen Namen „Ribi" mit Bericht vom 9. August 2013 sowie mit Nachtrag vom 20. November 2013 durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Auf die in der Vorprüfung angebrachten Hinweise und Vorbehalte wurde in den zur Genehmigung eingereichten Unterlagen eingegangen und die entsprechenden Anpassungen soweit umgesetzt, dass der Gestaltungsplan toleriert werden kann. In qualitativer Hinsicht überzeugt der Gestaltungsplan insgesamt nach wie vor nicht.
Gegen den Gestaltungsplan liegen beim Departement für Bau und Umwelt keine Rekurse vor.

Mit Entscheid Nr. 24 vom 8. März 2007 genehmigte das Departement für Bau und Umwelt die Teilrevision der Ortsplanung der Politischen Gemeinde Thundorf. Diese umfasste unter anderem die Einzonung der Parzelle Nr. 236 in die zweigeschossige Wohnzone (W2) am nördlichen Dorfrand von Thundorf und deren Überlagerung mit einer Gestaltungsplanpflicht zur Sicherstellung einer optimalen Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild an exponierter Lage.
Der nun zur Genehmigung vorliegende Gestaltungsplan „Lindenweg" regelt gemäss Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, welche Rücksicht auf die Hanglage nimmt, einen geringen Energieverbrauch aufweist und verschiedene Wohnformen auf genannter Parzelle ermöglicht. Die allgemeinverbindlichen Teile des vorliegenden Gestaltungsplans bestehen aus dem Plan (1:500) und den Sonderbauvorschriften. Dem Planungsbericht sowie dem Planteil mit der Legendenüberschrift „Informeller Inhalt" kommt eine hinweisende und erläuternde Wirkung zu.

Zur Umsetzung des Zweckartikels wurden in den SBV Bestimmungen zur maximalen Gebäudelänge (Art. 3), zur Gestaltung der Bauten (Art. 10-12), zur Umgebungsgestaltung (Art. 13-14) sowie zum Energiebedarf (Art. 19) festgesetzt. Die Bestimmungen zur Gestaltung der Bauten und deren Umgebung sind insbesondere im Hinblick auf den ursprünglichen Anlass der Gestaltungsplanpflicht, respektive den Zweck des vorliegenden Gestaltungsplans, die Sicherstellung einer auf die örtlichen Verhältnisse und die Hanglage abgestimmte Bebauung, sehr knapp ausgefallen. Diesbezüglich wird die Gemeindebehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gefordert sein. Insbesondere ist auf die am westlichen Rand der Parzelle gelegenen, geschützten Hecken Rücksicht zu nehmen. Insgesamt kann der Gestaltungsplan Lindenweg als sachgerecht gemäss § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) bezeichnet werden, auch wenn der Gestaltungsplan in qualitativer Hinsicht nicht zu überzeugen vermag. Zahlreiche Regelungen wie z. B. Art. 14 SBV sind angesichts der exponierten Lage viel zu unbestimmt definiert.
Die Bestimmungen zur Bebauung richten sich im Wesentlichen nach den Bestimmungen des Baureglements. Die Ausnützungsziffer gemäss Regelbauweise in der Wohnzone W2 beträgt 0,35. Die neu festgelegte Geschossflächenziffer entspricht mit 0,6 dem Umrechnungswert gemäss Anhang zur Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz (PBV; RB 700.1). Hingegen wird in den Baubereichen B und C die Gebäudelänge eingeschränkt. Das Baureglement verlangt symmetrische Giebeldächer mit einer Neigung von 25 bis 45°. Abweichend dazu setzt der Gestaltungsplan Giebeldächer mit einer Neigung von 15 bis 20° fest, die zudem nicht zwingend symmetrisch sein müssen. Mit dieser Bestimmung wird auf die Vorprüfung reagiert, indem die Giebeldachpflicht aus dem Baureglement aufgenommen wird. Der Verzicht auf die Symmetrie und die geringe Dachneigung wird mit der tieferen Gesamthöhe begründet. Die Regelung überzeugt in der vorliegenden Art nicht, kann aber knapp akzeptiert werden. Schliesslich wird von den ordentlichen Strassenabständen gemäss § 43 bis 47 des

Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG; RB 725.1) abgewichen. Begründet wird die Abweichung mit topografischen Gegebenheiten und angestrebter minimaler Erschliessungsflächen.

Das Amt für Umwelt hält in seiner Stellungnahme vom 23. September 2014 fest, dass das Überbauungsgebiet gemäss des Generellen Entwässerungsplans im reduzierten Mischsystem bei Abflussbeiwerten von 0,15 (Regenabwasser) bzw. 0,20 (Mischabwasser) zu entwässern ist. Das Ingenieurprojekt für die Kanalisation ist dem Amt für Umwelt separat zur Genehmigung einzureichen.
Wir weisen darauf hin, dass gemäss § 26 Abs. 1 PBG die Politische Gemeinde für die zeit- und sachgerechte Erschliessung der Bauzone verantwortlich ist. Der vorliegende Gestaltungsplan kann erst realisiert werden, wenn die im Plan ausgeschiedene öffentliche Zufahrtsstrasse gesichert ist. Dies geschieht am besten mittels eines Erschliessungsvertrags.
Im Übrigen haben die einbezogenen Fachstellen im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung keine Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan angebracht. Die Vorlage entspricht den Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Departement für Bau und Umwelt · Kanton Thurgau

Carmen Haag

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. Dez 2014