

Frauenfeld, 23. September 2015

Entscheid Nr. 48

0210/2014/DBU/ARE

Politische Gemeinde Wagenhausen Gestaltungsplan Mülbach

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat am 6. Oktober 2014 beschlossene Gestaltungsplan Mülbach wird mit Ausnahme von Art. 2 Abs. 2 SBV und Art. 9 Abs. 8 SBV und einem Hinweisvermerk zur Legende im Plan 1 genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Wagenhausen, Talacker 1, 8259 Kaltenbach, unter Beilage von drei Gestaltungsplänen Mülbach, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - IPG Keller AG, Hauptstrasse 84, 8280 Kreuzlingen
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Gestaltungsplanes Mülbach, mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 12. November 2014 ersucht der Gemeinderat Wagenhausen um Genehmigung des Gestaltungsplans Mülbach. Die öffentliche Auflage dieses Gestaltungsplans erfolgte vom 18. Juli 2014 bis 30. August 2014. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Über den gegen den Gestaltungsplan Mülbach eingegangenen Rekurs hat das Departement für Bau und Umwelt (DBU) mit Entscheid vom 7. April 2015 entschieden.

Vorbemerkungen

Das Departement für Bau und Umwelt prüft nach § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung entsprechen. Dabei ist das Planungsermessen der Gemeinde gemäss Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) zu respektieren. Der Gestaltungsplan Mülbach wurde dem Amt für Raumentwicklung nicht zur Vorprüfung unterbreitet.

Der zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan Mülbach (nachfolgend: Gestaltungsplan) betrifft die Parzellen Nrn. 136 (teilweise), 137 und 139 in der Politischen Gemeinde Wagenhausen. Das Gestaltungsplangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Wagenhausen. Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Politischen Gemeinde Wagenhausen ist die Parzelle Nr. 139 der Dorfkern- und Weilerzone DW2 zugewiesen und teilweise mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Parzelle Nr. 137 ist gemäss Planungsbericht als Gemeindestrasse ausgewiesen und im Zonenplan als solche dargestellt. Im Kantonalen Richtplan (KRP) ist der Ortsteil Wagenhausen als „wertvolles“ Ortsbildschutzgebiet eingestuft.

Zweck und Inhalt

Gemäss Art. 3 Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan die Festlegung von Randbedingungen für eine haushälterische Überbauung der vorhandenen Siedlungsfläche mit Mehrfamilienhäusern von hohem Wohnwert, sowie die Sicherstellung eines verkehrsfreien Quartiers mit einer verträglichen verkehrlichen Belastung der näheren Umgebung. Der Gestaltungsplan besteht aus dem allgemeinverbindlichen Plan 1 (Situation 1:500) mit den zugehörigen Sonderbauvorschriften, dem Planungsbericht und Plan 2 (Zufahrt Parzelle Nr. 137 1:200).

Ein Gestaltungsplan dient gemäss § 23 PBG, je nach Zielsetzung, der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbaugebiet in der Regel der Landschaftsgestaltung. Die zonenmässige Nutzungsart darf nicht verändert werden.

Im Zuge der erneuten Einzonung der Parzelle Nr. 139 (DBU Entscheid Nr. 53 vom 06.07.2007) wurde die Parzelle der Dorfkern- und Weilerzone mit überlagerter Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Gemäss vorgenanntem Entscheid bezweckt die Zuweisung der Parzelle zur Dorfkern- und Weilerzone die Sicherstellung einer orts- und landschaftsverträglichen Bebauung, die mittels Gestaltungsplanpflicht eine sorgfältige Bebauung dieser exponierten Lage gewährleistet. In Anbetracht der Begründung dieser Zonenzuweisung und der Überlagerung mit einer Gestaltungsplanpflicht erscheint der Zweckartikel des Gestaltungsplanes nicht genügend auf die bestehenden Planungsab-

sichten abgestimmt.

Das Amt für Denkmalpflege weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass das Ortsbild von Wagenhausen gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS ein Ortsbild von regionaler Bedeutung darstellt. Für Neubauten in der Dorfkern- und Weilerzone verlangt das Baureglement der Gemeinde besondere Rücksichtnahme bezüglich der Erhaltung bestehender Baugruppen. Da sich im unmittelbaren Umfeld des Areals mehrere geschützte Bauten befinden, ist demnach eine allfällige Bebauung auf dem Areal Mülibach sorgfältig in das bestehende Ortsbild einzufügen. Zudem ist der ortsbaulich sensiblen Lage am Ortsrand Rechnung zu tragen.

Grundsätzlich müsste ein Gestaltungsplan für dieses Gebiet unter anderem die gemäss § 23 PBG geforderte Abstimmung der Bebauung auf die bauliche und landschaftliche Umgebung bezwecken. Der Gestaltungsplan führt diese Zweckbestimmung nicht ausdrücklich auf, denn die Zonenzugehörigkeit bzw. das Baureglement fordert diese bereits. Unter Berücksichtigung dieses Aspekts kann der Zweckartikel des Gestaltungsplans akzeptiert werden.

Erschliessung

Gemäss den Art. 5 und 8 SBV ist das Gestaltungsplangebiet über die Parzelle Nr. 137 zu erschliessen. Im Plan 1 wird die gesamte Erschliessung lediglich als orientierender Inhalt aufgeführt. Zudem ist die Abwasserleitung die einzige projektierte Werkleitung. Es ist daher anzunehmen, dass es sich hierbei um redaktionelle Fehler handelt, d.h. sowohl die Zufahrt gemäss Strassenprojekt als auch die projektierten Werkleitungen (sämtliche Werkleitungen, nicht nur Abwasser) gehören zum verbindlichen Inhalt. Die Legende im Plan 1 wird entsprechend mit einem Hinweisvermerk versehen.

Abweichungen von der Regelbauweise

In Gestaltungsplänen kann gemäss § 24 Abs. 2 PBG von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Ferner dürfen ausserhalb des Gestaltungsgebietes liegende Grundstücke nicht anders als nach den für die Nutzungszone des Gestaltungsplangebietes geltenden Vorschriften betroffen sein.

In der Beilage zum Planungsbericht wird erläutert, dass betreffend Abständen, Gebäudelänge, Gebäudehöhe und der Geschossigkeit die Regelbauweise eingehalten resp. sogar eingeschränkt wird. Lediglich die festgelegte Ausnützung überschreite die Regelbauweise geringfügig. Die bessere Siedlungsgestaltung wird mit der platzsparenden Bebauung erklärt, die den Siedlungsrand mit den kürzeren Gebäudelängen auflockert. Bezüglich Einpassung und Abstimmung auf die nähere Umgebung und die geschützten Bauten überzeugt der Gestaltungsplan nicht vollends. Die eingereichten Unterlagen lassen eine detaillierte Prüfung kaum zu, die Ausführungen im Planungsbericht sind diesbezüglich mangelhaft. Das Hochbauamt hält in seiner Stellungnahme fest, dass

4/5

dem Gestaltungsplan nur sehr schematisch zu entnehmen sei, wie ein Neubauvorhaben auf den Ort reagiert. Um eine verlässliche Aussage zur städtebaulich-architektonischen sowie landschaftlichen Einpassung machen zu können, reichen rudimentäre Aussagen in Textform nicht aus. Einzig durch mündliches Nachfragen und Besichtigungen vor Ort können die Ausführungen zur besseren Siedlungsgestaltung nachvollzogen und verstanden werden.

Diesbezüglich wird die Gemeinde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gefordert sein.

Die insgesamt geringfügigen Abweichungen gegenüber der Regelbauweise können akzeptiert werden.

Sonderbauvorschriften

Art. 2 Abs. 2 SBV

Für neue Sondernutzungspläne, die nach dem 01.01.2013 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. Das heisst, alles was für die massgebende Zone gemäss Baureglement gilt, muss zwingend und umfassend dem neuen Recht angepasst werden und dementsprechend in den Gestaltungsplan bzw. die Sonderbauvorschriften aufgenommen werden. Art. 2 Abs. 2 SBV verweist auf das Baureglement, das noch dem alten Recht verpflichtet ist. Damit entsteht ein unzulässiges Nebeneinander von altem und neuem Recht was zur Folge hat, dass Art. 2 Abs. 2 SBV nicht genehmigt werden kann.

Art. 9 Abs. 8 SBV

Die geplante Erweiterung der möglichen Dachaufbauten führt zu grossen Einschnitten im Dachbereich, welche die Einpassung ins Ortsbild beeinträchtigen. Dies verschlechtert die Siedlungsgestaltung zu stark und kann entsprechend nicht genehmigt werden.

Zusammenfassung

Der Gestaltungsplan Mülbach erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und wird mit Ausnahme von Art. 2 Abs. 2 und Art. 9 Abs. 8 SBV und einem Hinweisvermerk zur Legende im Plan 1 genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Haag



5/5

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen ab Publikation im Amtsblatt 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: **24. Sep. 2015**