

Frauenfeld, 15. Dezember 2015

Entscheid Nr. 72

0125/2015/DBU/ARE

Politische Gemeinde Neunforn

- **Geringfügige Zonenplanänderung Stocken**
- **Gestaltungsplan Stocken, Oberneunforn**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die durch den Gemeinderat Neunforn am 23. März 2015 beschlossene geringfügige Zonenplanänderung Stocken wird genehmigt.
2. Der durch den Gemeinderat Neunforn am 4. November 2014 und am 15. Oktober 2015 beschlossene Gestaltungsplan Stocken wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Neunforn, Bachstrasse 2, 8526 Oberneunforn, unter Beilage von vier Dossiers der Zonenplanänderung Stocken und vier Dossiers des Gestaltungsplans Stocken, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Grundbuchamt und Notariat Felben-Wellhausen, Haus Lerchensang, Lerchensangstrasse 13, 8552 Felben-Wellhausen
 - Winzeler + Bühl, Rheinweg 21, 8200 Schaffhausen
 - Steuerverwaltung TG
 - Amt für Denkmalpflege
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung(2), unter Beilage von zwei Dossiers der Zonenplanänderung Stocken und einem Dossier des Gestaltungsplans Stocken, je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 8. Juni 2015 ersucht die Politische Gemeinde Neunforn um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Die Vorlagen wurde dem Amt für Raumentwicklung zuvor nicht zur Vorprüfung eingereicht. Die Sichtung der Unterlagen hat ergeben, dass der Gestaltungsplan Stocken (GP) nicht genehmigungsfähig war. Darauf wurden der GP überarbeitet und die Änderungen nochmals öffentlich aufgelegt. Mit Schreiben vom 28. Oktober 2015 wurde der GP erneut zur Genehmigung eingereicht. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt worden sind. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.

Vorbemerkungen

Das Departement für Bau und Umwelt (DBU) 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.

Zonenplanänderung Stocken

Die Zonenplanänderung Stocken (nachfolgend: Zonenplanänderung) betrifft die Parzellen Nrn. 1165, 49, 46, 54, 55, 56, 59, 60, 61 und 62 im Gebiet Stocken der PG Neunforn. Laut Planungsbericht handelt es sich um einen flächengleichen Zonenabtausch, d.h. die Flächen der Dorfzone A und der Landwirtschaftszone bleiben gleich gross. Die Zonenplanänderung bezweckt eine bessere Überbaubarkeit und die Sicherung einer sinnvollen Erschliessung. Die Zonenplanänderung ist raumplanerisch nachvollziehbar und steht im Zusammenhang mit dem ebenfalls zur Genehmigung eingereichten Gestaltungsplan Stocken. Die gemäss Kantonaalem Richtplan, Kapitel 2.2, geforderte ausgewogene Flächenbilanz wird gewahrt.

Die Zonenplanänderung Stocken erfüllt die Anforderungen von Art. 3 RPG. Gestützt auf § 5 Abs. 3 PBG wird die Zonenplanänderung genehmigt.

Gestaltungsplan Stocken

Der Perimeter des Gestaltungsplans Stocken umfasst das in der Dorfzone A gelegene Gebiet Stocken in Oberneunforn. Das Gebiet wurde anlässlich der letzten Nutzungsplanungsrevision mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, um eine sinnvolle Erschliessung und eine dem angrenzenden Ortskern angepasste Bebauung sicherzustellen.

Zweck und Inhalt

Gemäss Ziffer 3 der allgemeinen Bestimmungen bezweckt der Gestaltungsplan Stocken die Erschliessung des Gebietes. Zusammen mit der durchgeführten Landumle-

gung wird so das Land zur Baureife gebracht. Der Gestaltungsplan besteht aus dem allgemeinverbindlichen Plan Nr. 3: Gestaltungsplan 1:500 mit den zugehörigen Sonderbauvorschriften und einem erläuternden Planungsbericht.

Gemäss § 23 PBG dient ein Gestaltungsplan, 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 zonengemässe Nutzungsart darf nicht geändert werden. Wie bereits erwähnt, wurde im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision eine Gestaltungsplanpflicht erlassen, um eine dem angrenzenden Ortskern und der landschaftlich sensiblen Lage gute Bebauung sicherzustellen. Zwar wurde versucht, mit ein paar zusätzlichen Sonderbauvorschriften auf die bestehenden Bauten im Ortskern zu reagieren, dennoch scheint, dass das Hauptaugenmerk auf die Regelung der Erschliessung gelegt wurde. Wie die Bebauungsvarianten im Planungsbericht zeigen, wird die Bebauung einer gewissen Zufälligkeit überlassen. Ein qualitativ hochstehender Gestaltungsplan sieht anders aus. Infolge der minimalen Überbauungsregelung wird die Gemeindebehörde bei den einzelnen Bauvorhaben umso mehr gefordert sein, damit insgesamt eine dem Ortsbild gerechte, in qualitativer Hinsicht überzeugende Bebauung resultiert. Da der Zweckartikel in Ziffer 3 der SBV einzig die Erschliessung umfasst und diese sachgerecht geregelt ist, scheint die Umsetzung des Zwecks hinreichend, insgesamt kann der Gestaltungsplan jedoch nur knapp verantwortet werden.

Die Abteilung Natur und Landschaft weist darauf hin, dass das vorliegende Gestaltungsplangebiet am Siedlungsrand der PG Neunforn liegt und im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) erfasst ist. Der heutige noch weitestgehend intakte Siedlungsrand wird mit zahlreichen Obstbäumen gesäumt und schafft damit einen fließenden Übergang zwischen Bau- und Landwirtschaftszone. Entsprechend soll auch innerhalb des Gestaltungsplangebiets und insbesondere am neuen Siedlungsrand ein besonderes Augenmerk auf die Umgebungsgestaltung gelegt werden, so dass der Charakter des heutigen Siedlungsrandes auch künftig erhalten werden kann.

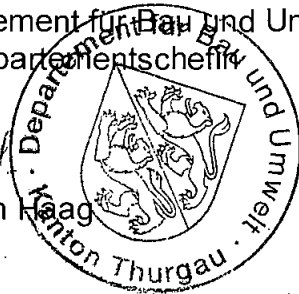
Der Gestaltungsplan bezweckt wie erwähnt, lediglich die Sicherstellung der Erschliessung. Mittels den Gestaltungsvorschriften der Dorfzone A des Baureglements und den zusätzlichen Gestaltungs- und Umgebungssonderbauvorschriften des Gestaltungsplans soll sichergestellt werden, dass eine dem Ortskern angepasste Bebauung entsteht. Zusätzlich ist im Baubewilligungsprozess der Siedlungsrandlage mit ihren erhöhten Anforderungen an die Gestaltung Rechnung zu tragen. Der Gemeinderat wird diesbezüglich gefordert sein.

4/4

Im Übrigen haben die im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan Stocken angebracht. Der Gestaltungsplan Stocken erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

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: 17. DEZ. 2015