

Frauenfeld, 29. August 2016

Entscheid Nr. 47

0062/2016/DBU/ARE

Politische Gemeinde Berlingen Gestaltungsplan Obermoos

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Berlingen am 27. Oktober 2015 beschlossene Gestaltungsplan Obermoos wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Berlingen, Seestrasse 78, 8267 Berlingen, unter Beilage von vier Dossiers Gestaltungsplan Obermoos, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Amt für Raumentwicklung (2), unter Beilage von einem Dossier Gestaltungsplan Obermoos, mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 1. März 2016 ersucht die Politische Gemeinde Berlingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt worden ist. Gegen den Gestaltungsplan Obermoos liegen beim Departement für Bau und Umwelt keine Rekurse vor.

Vorbemerkungen

Das Gestaltungsplanareal umfasst die Parzelle Nr. 572 im Gebiet Obermos, im Osten der PG Berlingen. Gegen Süden bildet das Gestaltungsplanareal den Siedlungsrand zur Landwirtschaftszone und grenzt an die Obermosstrasse. Im Norden schliesst das Gebiet mit der Zufahrt an die Jüchstrasse an. Das Gestaltungsplangebiet ist laut Zonenplan der PG Berlingen der Wohnzone W35 zugewiesen. Gemäss Planungsbericht ist

das Areal noch nicht ausreichend erschlossen. Der mit Entscheid Nr. 80 am 29. Juli 2004 vom Departement für Bau und Umwelt genehmigte Gestaltungsplan „Obermoos“ wurde projektbezogen erstellt. Das geplante Bauvorhaben, zwei Hauptbauten mit einer Geschossfläche von insgesamt 3065 m², wurde jedoch auf Grund geringer Nachfrage nicht realisiert. Der Grundeigentümer entschloss sich daraufhin, den Hang mit Einfamilienhäusern zu bebauen, was die Aufhebung des vorgenannten Gestaltungsplans notwendig machte. Der Gemeinderat Berlingen beschloss am 20. August 2010 die Aufhebung des Gestaltungsplans „Obermoos“, welche mit Entscheid Nr. 9 am 27. Januar 2012 vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt wurde. Anschliessend reichte der Grundeigentümer ein Baugesuch für ein erstes Wohnhaus im Westen der Parzelle ein. Die Gemeindebehörde befürchtete, dass neue Bauten und Anlagen eine präjudizierende Wirkung auf die Landschaft und auf eine geordnete Erschliessung haben könnten, worauf sie die Sistierung des Baugesuches veranlasste und im März 2013 eine Planungszone auf der Parzelle Nr. 572 erliess. Mit Bericht vom 10. September 2014 wurde der neue Gestaltungsplan Obermoos vom Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. Die Vorbehalte und Hinweise aus der Vorprüfung wurden berücksichtigt oder deren Nichtberücksichtigung im Planungsbericht hinreichend begründet.

Zweck und Inhalt

Der Gestaltungsplan besteht aus den allgemeinverbindlichen Teilen „Plan 1:500“ und „Sonderbauvorschriften“ (SBV) sowie dem erläuternden Planungsbericht. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll auf die heikle Hanglage reagiert werden. Der Gestaltungsplan bezweckt gemäss Art. 1 SBV eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, welche Rücksicht auf die differenzierte Hanglage nimmt, sich in die bestehende Baustruktur einfügt und verschiedene Wohnformen ermöglicht. Um dem Zweck des Gestaltungsplans gerecht zu werden, seien verschiedene Bebauungsvarianten ausgearbeitet und daraus ein Konzept entwickelt worden, das im Osten des Gestaltungsplanperimeters kleinere Bauvolumen vorsieht, welche die bestehende Siedlungsstruktur aufnehmen und weiterführen. Die westlichen Bauten können grössere Grundmasse aufweisen, um sich auch dort der bestehenden Bebauungsstruktur anzugleichen und einen dynamischen Übergang zu schaffen. Der bestehende eingedolte Bach soll geöffnet werden, um als gestalterisches Element das Quartier aufzuwerten und vielfältige Aussenräume zu ermöglichen. Insgesamt scheint die Zweckbestimmung des Gestaltungsplans sachgerecht. Die zu dessen Umsetzung notwendigen Festlegungen bzw. Regelungen scheinen sachgerecht auf die Zielsetzung abgestimmt zu sein.

Gemäss Kapitel 7.4 des Planungsberichts weicht der Gestaltungsplan nicht von der Regelbauweise ab. Daher muss der in § 24 Abs. 2 PBG geforderte Nachweis über die bessere Siedlungsgestaltung nicht erbracht werden.

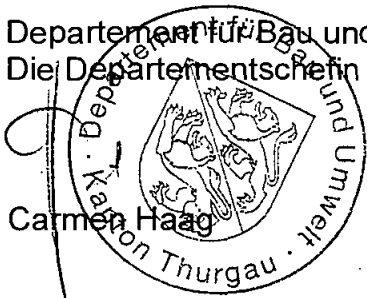
Wie bereits im Rahmen der Vorprüfung, wird erneut festgestellt, dass das Bebauungskonzept im Planungsbericht nur mit sehr schematischen Darstellungen gezeigt wird.

3/3

Ohne ein Arbeitsmodell kann die Einpassung und Qualität des Bebauungskonzepts nicht hinreichend beurteilt werden. Das Planungsermessen der Gemeindebehörde wird bei der Gesamtbeurteilung entsprechend hoch gewichtet und gebührend berücksichtigt. Gleichzeitig steht die Gemeindebehörde bei der qualitativen Beurteilung der Baugesuche in hoher Verantwortung.

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: - 5. SEP. 2016