

Frauenfeld, 21. Dezember 2016

Entscheid Nr. 67

0213/2016/DBU/ARE

Politische Gemeinde Stettfurt

- Baureglement

- Zonenplan

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Das von der Gemeindeversammlung am 6. Oktober 2016 beschlossene Baureglement wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Masstabelle (Art. 5 Baureglement) wird mit einem Hinweisvermerk versehen und die Gemeinde beauftragt, bis zum 28. Februar 2017 die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen näher zu bestimmen.
3. Der von der Gemeindeversammlung am 6. Oktober 2016 beschlossene Zonenplan wird genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Stettfurt, Dorfstrasse 2, 9507 Stettfurt unter Beilage von drei Dossiers Baureglement und Zonenplan, je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk (A-Post +)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Forstamt
 - Amt für Raumentwicklung (2) unter Beilage von zwei Dossiers Baureglement und Zonenplan, je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk sowie der übrigen Akten.



Erwägungen:

Mit Schreiben vom 18. Oktober 2016 ersucht der Gemeinderat Stettfurt um Genehmigung des revidierten Baureglements und Zonenplans. Die Vorlage wurde im Juni 2016 öffentlich aufgelegt. Da im August 2016 das als Basis dienende Regio Baureglement erneut angepasst wurde, wurde das kommunale Baureglement ebenfalls nochmals überarbeitet. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Anpassungen keine erneute öffentliche Auflage nötig machte. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.

Das Baureglement und der Zonenplan wurden mit Bericht vom 14. März 2016 vorgeprüft.

Die letzte Ortsplanungsrevision der Politischen Gemeinde Stettfurt wurde mit Entscheid Nr. 32 am 10. April 2007 durch das Departement für Bau und Umwelt genehmigt. Die nun vorliegende Anpassung des Baureglements und des Zonenplans sind primär durch das revidierte Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau (PBG, PBV) bedingt. Gemäss § 122 PBG (RB 700) haben die Gemeinden ihre Rahmennutzungspläne bis Ende 2017 an die Bestimmungen des Gesetzes und an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen. Die Gemeindebehörde hat darüber hinaus entschieden, mit der Auflage des neuen Reglements auch den Zonenplan aufzulegen. In materieller Hinsicht bleiben die Zonenabgrenzungen unverändert, jedoch wurden die Gefahrenkarte in den Zonenplan integriert, die Zonenbezeichnungen (Legende) angepasst und für die Plangrundlage die aktuellen Daten der amtlichen Vermessung übernommen.

Das Departement für Bau und Umwelt (DBU) prüft nach § 5 Abs. 3 PBG im Rahmen des Genehmigungsverfahrens generell, 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.

Auf die Vorbehalte aus der Vorprüfung wurde grossmehrheitlich reagiert und die Vorlagen entsprechend angepasst. Dennoch sind aus kantonaler Sicht zum vorliegenden Baureglement und Zonenplan einige Hinweise und Anmerkungen anzubringen.

Baureglement

Es ist zwar nicht zwingend notwendig, bei allen Zonen sämtliche Masse zu fixieren. Indessen müssen aus der Kombination von den festgelegten Massen die Nutzung und die zulässigen überirdischen Volumen von Bauten und Anlagen limitiert werden (vgl. BGE 1C_250/2014). **Diesbezüglich ist die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in der Masstabelle zwingend zu ergänzen (vgl. Hinweisvermerk im Baureglement).** Durch das Offenlassen der Gebäudelänge sowie auch der Ausnützung ist das zulässige Ausmass der Bauten und Anlagen zu wenig bestimmt. Wir empfehlen, die Gebäudelänge zu beschränken. Wir ersuchen um Nachreichung einer ergänzenden Bestimmung bis spätestens zum 28. Februar 2017.



3/4

Mit Blick auf Art. 26 des Baureglements weisen wir darauf hin, dass in der Praxis die Frage auftauchen könnte, wann die 10 % Hangneigung vorliegen bzw. wie dies gemessen wird. Wir empfehlen deshalb, eine entsprechende Definition entweder nachzu-reichen oder dann bei der nächsten Revision aufzunehmen. Ohne eine entsprechende Definition muss die Gemeinde eine Formel kreieren, die dann in einem Baubewilligungs-verfahren angefochten werden kann. Es ist zwar denkbar, dass sich so eine Pra-xis entwickelt, die sich dann mit der Zeit festigt. Schöner für die Gemeinde wäre aber doch, wenn sie sich für diese Frage auf das Baureglement beziehen könnte.

Im Weiteren ist festzuhalten, dass die Entwässerung grundsätzlich durch den Generel-len Entwässerungsplan (GEP) und das Gewässerschutzgesetz (GschG; SR 814.20) de-finiert ist. Mit Blick auf Art. 29 Abs. 3 des Baureglements gehen wir davon aus, dass die Bestimmung im Sinne zu verstehen ist, dass das Oberflächenwasser nicht frei auf Strassen und Wege der Gemeinde abgeleitet werden darf (vgl. § 11 der Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege). Es kann jedenfalls nicht sein, dass der Private eine eigene Leitung bauen muss, um das Meteorwasser, das nicht versickern kann, in den Vorfluter oder (wenn auch das nicht möglich ist) in die Kanalisation zu speisen.

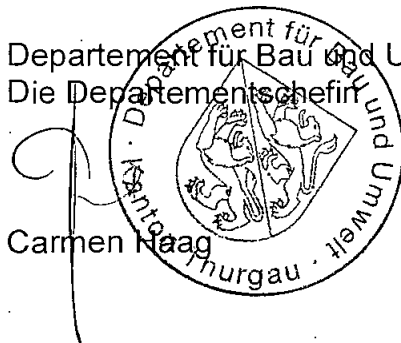
Schliesslich möchten wir nochmals ausdrücklich festhalten, dass die rechte Spalte im Baureglement mit den Erläuterungen nicht geprüft wurde und auch nicht Bestandteil der vorliegenden Genehmigung ist.

Zonenplan

Wie bereits in der Vorprüfung festgehalten, fehlt die Differenzierung zwischen offenen und eingedolten Gewässern in der Zonenplanlegende. Im Übrigen ist auf Parzelle Nr. 329 ein eingedoltes Gewässer eingezeichnet, dessen weiterer Verlauf nicht dargestellt ist. Wir empfehlen, dies bei einer Drucklegung des Zonenplans zu bereinigen.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurden keine überwiegenden entgegenstehende Interessen gegen das Baureglement oder den Zonenplan geltend gemacht. Unter Berücksichtigung des oben genannten Hinweisvermerks zum Baureg-lement erfüllt die Vorlage die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG. Das Baureglement und der Zonenplan können durch das Departement im Sinne der Erwägungen genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



4/4

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: **21. DEZ. 2016**