

Frauenfeld, 08. März 2017

Entscheid Nr. 14

0117/2016/DBU/ARE

Politische Gemeinde Affeltrangen Gestaltungsplan Parzelle Nr. 387, Märwil

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Affeltrangen am 9. Januar 2017 beschlossene Gestaltungsplan „Parzelle Nr. 387“ im Ortsteil Märwil wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Affeltrangen, Hauptstrasse 6, Postfach, 9556 Affeltrangen, unter Beilage von vier Dossiers des Gestaltungsplans „Parzelle Nr. 387“, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Schuchter Ehle AG, Bachstrasse 11, Postfach 142, 9008 St. Gallen
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Dossier des Gestaltungsplans „Parzelle Nr. 387“, mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 7. Februar 2017 ersucht der Gemeinderat Affeltrangen um Genehmigung des Gestaltungsplans „Parzelle Nr. 387“ im Ortsteil Märwil. Die Vorlage wurde ursprünglich mit Schreiben vom 12. Mai 2016 eingereicht. Nach Sichtung der Unterlagen stellte das Amt für Raumentwicklung verschiedene Mängel fest. Mit Schreiben vom 28. September 2016 reichte der Gemeinderat die überarbeiteten und ergänzten Unterlagen erneut zur Genehmigung ein. Im Rahmen der amtsinternen Vernehmlassung des Sondernutzungsplans wurden verschiedene Vorbehalte rechtlicher und gestalterischer Natur vorgebracht, aufgrund dessen eine Genehmigung nicht möglich war. Die Vorlage wurde im Nachgang zu einer Besichtigung und Besprechung am 15. Dezember 2016

mit Vertretern der Gemeindebehörde, des Planungsbüros, des Hochbauamts und des Amts für Raumentwicklung erneut auf das Notwendigste überarbeitet und mit Datum vom 7. Februar 2017 zur Genehmigung eingereicht.

Die genannten Anpassungen der Vorlage wurden von der Gemeindebehörde als geringfügig beurteilt und infolge dessen nicht mehr öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 5. bis 25. April 2016. Beim Département für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.

Der Gestaltungsplan wurde mit Bericht vom 5. Juni 2014 im Sinne von § 11 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) durch das Amt für Raumentwicklung überprüft. Dabei wurde insbesondere auf Mängel in den Sonderbauvorschriften und Unklarheiten in Bezug auf den Zweck und die Grundanforderungen des Gestaltungsplans hingewiesen. Als Reaktion auf die Vorprüfung wurden im Wesentlichen die Sonderbauvorschriften überarbeitet, am Bebauungskonzept wurde unverändert festgehalten.

Der nun zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan „Parzelle Nr. 387“ (nachfolgend Gestaltungsplan) umfasst die rund 1,6 ha grosse Parzelle Nr. 387 im Dorfzentrum von Märwil. Der Planungssperimeter befindet sich in Hanglage und ist von bereits bebautem Gebiet umschlossen. Die Parzelle liegt in einer zweigeschossigen Wohnzone (W 2) und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Gestaltungsplanpflicht gründet darin, dass die Gemeinde sich bei grossen, unüberbauten Grundstücken, den frühzeitigen Einbezug in den Planungsprozess sichern wollte. Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt gemäss Planungsbericht die Erfüllung einer flächensparenden Erschliessung, einer nachhaltigen Bebauung und einer ortstypischen Umgebung.

Die allgemeinverbindlichen Teile des vorliegenden Gestaltungsplans bestehen aus einem Situationsplan (1:500) und den Sonderbauvorschriften (SBV). Dem Planungsbericht, dem Richtprojekt sowie dem Planteil mit der Legendenüberschrift „Hinweise“ kommen eine hinweisende und erläuternde Wirkung zu.

Zur Umsetzung des Zweckartikels und zum Erlangen der Baureife wurden insbesondere Baubereiche ausgeschrieben, Höhenmasse definiert, Bepflanzungen festgesetzt und die Erschliessung geregelt. Von der Regelbauweise wird nicht abgewichen.

Die Erfüllung des Zweckartikels einerseits und der Grundanforderungen an einen Gestaltungsplan gemäss § 23 PBG und im Hinblick auf Art. 41 sowie Art. 47 des Baureglements andererseits, waren in der eingereichten Vorlage nicht ohne weiteres zu erkennen.

Infolge dessen fand die eingangs erwähnte Begehung des Areals und Besprechung auf der Gemeinde statt. Nebst Erläuterung der Projektidee durch die Verfasser des Gestaltungsplans sowie der Meinungsäusserung der Gemeindebehörde, war es den kantonalen Fachstellen ein Anliegen, die Gemeindebehörde auf die ortsbauliche Problematik des Projekts aufmerksam zu machen. Die Gemeindebehörde hielt in der Folge jedoch



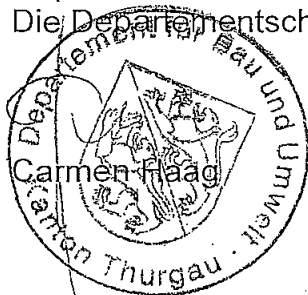
3/3

unverändert am eingereichten Projekt fest. Aus kantonaler Sicht überzeugt die vom Investor initiierte, standardisierte Überbauungslösung wenig, zumal sie wenig auf die topografischen und ortsbaulichen Gegebenheiten eingeht.

In gesamthafter Abwägung und in Anbetracht dessen, dass im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung keine weiteren Vorbehalte gegen die überarbeitete Vorlage vorgebracht wurden, kann der vorliegende Gestaltungsplan unter Würdigung des Planungsermessens der Gemeindebehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) akzeptiert werden. Die Gemeindebehörde wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gefordert sein, ein besonderes Augenmerk auf die Einpassung der Bauten und Anlagen zu richten. Im Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass die für den Entsorgungsplatz vorgesehene Fläche teilweise in der Sichtberme der Ausfahrt liegt. Falls ein Unterflurcontainer erstellt wird, dürfte dies kein Problem darstellen. Wenn jedoch ein oberirdischer Container mit Einfriedung erstellt wird, ist auf die Sichtberme zu achten.

Der Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und kann genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



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:

- 8. MRZ. 2017