

Frauenfeld, 20.06.2025

Entscheid Nr. 0044

BOA/PG Nr. 2025.03-023

Politische Gemeinde Stettfurt

Aufhebung Sondernutzungspläne und Anpassung Gestaltungsplan Wieshalde

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Stettfurt am 23. Januar 2025 beschlossene Aufhebung der nachfolgenden Sondernutzungspläne wird genehmigt:
 - Baulinienplan "Dorfkreuzung" (RRB Nr. 1699 vom 18. Dezember 1990)
 - Quartierplan "Obere Steig" (RRB Nr. 1843 vom 25. November 1986)
 - Gestaltungsplan "Oberdorf" (Entscheid Nr. 67 vom 18. Oktober 2011)
2. Die vom Gemeinderat Stettfurt am 23. Januar 2025 erlassene Änderung des Gestaltungsplans "Wieshalde" (Entscheid Nr. 59 vom 28. Juli 2009) wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Stettfurt, Dorfstrasse 2, 9507 Stettfurt, unter Beilage der Dossiers zu den Änderungen von Sondernutzungsplänen und der Änderung des Gestaltungsplans "Wieshalde", mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Departement für Bau und Umwelt, Generalsekretariat, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zu den Änderungen von Sondernutzungsplänen und der Änderung des Gestaltungsplans "Wieshalde", mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 25. März 2025 ersucht die Politische Gemeinde Stettfurt um Genehmigung der im Titel erwähnten Aufhebung bzw. Änderung bestehender Sondernutzungspläne. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung nicht vorgeprüft.
2. Nach Art. 21 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) sowie § 8 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) sind Planungen periodisch zu überprüfen und bei veränderten Verhältnissen nötigenfalls anzupassen. Zudem müssen Sondernutzungspläne nach § 122 Abs. 1 PBG innert 15 Jahren, also bis Ende 2027, an die Bestimmungen des revidierten Planungs- und Baugesetzes und an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst werden. Mit dem Auftrag nach § 122 Abs. 1 PBG und der revidierten Ortsplanung 2022 liegen somit klar erheblich geänderte Verhältnisse vor. Vorliegend sind die Voraussetzungen für die Überprüfung der Sondernutzungspläne gegeben.
3. In der Politischen Gemeinde Stettfurt sind insgesamt sechs Sondernutzungspläne in Rechtskraft: ein Quartierplan ("Obere Steig"), ein Baulinienplan ("Dorfkreuzung") sowie vier Gestaltungspläne ("Sunnewies", "Wieshalde", "Oberdorf" und "Südliche Vorstatt"). Mit der Überprüfung beabsichtigt die Gemeinde, Widersprüche zwischen den Sondernutzungsplänen und der Rahmennutzungsplanung bzw. den rechtlichen Vorgaben zu bereinigen, den allfälligen Anpassungsbedarf zu ermitteln sowie nicht mehr benötigte Pläne aufzuheben. Gemäss den vorliegenden Unterlagen sollen drei Sondernutzungspläne ersatzlos aufgehoben werden.

Der Quartierplan "Obere Steig" vom 25. November 1986 (RRB Nr. 1843) regelt die Erschliessung des gleichnamigen Gebiets, das im rechtskräftigen Zonenplan der Wohnzone (W2a) zugeordnet und mit einer Gefahrenzone (Ng) überlagert ist. Der Quartierplan wurde baulich vollständig umgesetzt und wird nun ersatzlos ausser Kraft gesetzt. Dem Vorhaben stehen keine überwiegenden, öffentlichen Interessen entgegen. Die Aufhebung des Quartierplans "Obere Steig" kann genehmigt werden.

Der Baulinienplan "Dorfkreuzung" vom 18. Dezember 1990 (RRB Nr. 1699) wurde einst durch verschiedene Bauabsichten westlich der zentralen Dorfkreuzung beidseits der Kantonsstrasse ausgelöst. Ziel war der Schutz der prägenden Dorfbildstrukturen, weshalb die Baulinien eng um die bestehenden Bauten geführt wurden. Da ein Grossteil der betroffenen Gebäude zusätzlich im Schutzplan aufgeführt sind, hat die Gemeinde zum damaligen Zeitpunkt auf die Ausscheidung von Pflichtbaulinien und -ecken verzichtet. Dem Planungsvorhaben stehen keine überwiegenden,

öffentlichen Interessen entgegen, da der Ortsbildschutz durch die heutigen gesetzlichen Vorgaben ausreichend gesichert ist. Die Aufhebung des Baulinienplans "Dorfkreuzung" kann genehmigt werden.

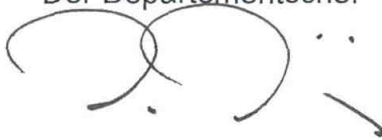
Der Gestaltungsplan "Oberdorf" vom 18. Oktober 2011 bezweckt die räumliche Einordnung der Bebauung in das Dorfgebiet sowie die Berücksichtigung der exponierten Lage am nordöstlichen Siedlungsrand. Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich in der Dorfzone (D) und ist sowohl mit einer Gestaltungsplanpflicht als auch einer Ortsbild- und Umgebungsschutzzone b (OSb) überlagert. Der Plan ist baulich vollständig umgesetzt worden und soll deshalb ersatzlos aufgehoben werden. An dieser Stelle ist folgendes dazu anzumerken: Mit der baulichen Umsetzung ist zwar der konkrete Gestaltungsplan obsolet geworden, nicht jedoch der Grund für das Erlassen eines Gestaltungsplans. Die überlagernde Gestaltungsplanpflicht wurde im Bereich Oberdorf mit der Ortsplanungsrevision vom 10. April 2007 erlassen – einerseits wegen der empfindlichen Lage und andererseits wegen seiner besonderen Verbindung zum Strassenraum. Das öffentliche Interesse an der überlagernden Gestaltungsplanpflicht im Bereich Oberdorf wurde durch die Ortsplanungsrevision vom 3. März 2022 (Entscheid Nr. 11) erneut bestätigt. Gemäss § 72 Abs.1 PBG dürfen Neubauten nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans "Oberdorf" wird den betroffenen Parzellen – bis ein neuer Gestaltungsplan vorliegt – die Baureife entzogen. Die bestehenden Bauten unterstehen der Besitzstandsgarantie nach § 94 PBG. Die Aufhebung des Gestaltungsplans "Oberdorf" kann dennoch genehmigt werden.

4. Der Gestaltungsplan "Wieshalde" vom 28. Juli 2009 (DBU-Entscheid Nr. 59) wurde überprüft und nun an die aktuelle übergeordnete Gesetzgebung sowie die Begrifflichkeiten der IVHB angepasst. Das Gestaltungsplangebiet befindet sich am westlichen Rand von Stettfurt und umfasst die Parzellen Nrn. 782 bis 796 sowie weitere Teilparzellen ober- und unterhalb der Weinbergstrasse. Der Gestaltungsplan bezweckt eine an die besondere Lage (Siedlungsrand, Hang, Wald) angepasste Überbauung und regelt die Bebauung sowie die Erschliessung der Parzellen. Ebenfalls Teil des Gestaltungsplans bildet ein Entwässerungsgraben, der südlich in ein Retentionsbecken mündet. Da die Parzelle Nr. 784 (Baubereich Nord) noch nicht überbaut wurde, hat die Gemeinde Stettfurt beschlossen, den Gestaltungsplan "Wieshalde" nicht aufzuheben, sondern lediglich anzupassen. Die Gemeinde Stettfurt befürchtet, dass sich eine Überbauung der Parzelle Nr. 784 mit einem Gebäude nach Regelbauweise störend auf das Gesamtbild der Siedlung auswirken könnte. Daher ist nachvollziehbar, dass mit der Gestaltungsplanänderung im Wesentlichen die bestehenden Höhenmasse in den Sonderbauvorschriften (SBV) überprüft und an das aktuelle Recht angepasst wurden. Die beschlossenen Anpassungen sind sachgerecht. Die Änderung des Gestaltungsplans "Wieshalde" kann genehmigt werden.

4/4

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert:

24. JUNI 2025