



Frauenfeld,

8. August 2002
Entscheid Nr. 86

**Politische Gemeinde Felben-Wellhausen
Gestaltungsplan „Gutenberg“**

1. Mit Protokollauszug der Sitzung vom 21. Mai 2002 ersucht der Gemeinderat Felben-Wellhausen um Genehmigung des vom Amt für Raumplanung mit Bericht vom 26. November 2001 vorgeprüften Gestaltungsplans „Gutenberg“. Auf Grund der Akten kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt liegt gegen den Gestaltungsplan kein Rekurs vor.
2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan „Gutenberg“** (nachfolgend Gestaltungsplan) umfasst ein knapp 15'000m² grosses, in der gestaltungsplanpflichtigen zweigeschossigen Wohnzone W2 liegendes Gebiet am Nordhang des Wellenbergs. Der Gestaltungsplan besteht aus den Plänen „Übersicht“, „Lage der Bauten Baulinien“, „Höhen“ und „Erschliessung“ sowie den Sonderbauvorschriften (SBV). Gemäss Art. 3 SBV bezweckt der Gestaltungsplan eine überdurchschnittliche Bebauung des Nordhangareals Gutenberg. Überdies soll eine zweckmässige und rationelle Erschliessung sowie der sparsame Umgang mit dem Bauland unter gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität erreicht werden. Zur Erschliessung sind keine Bemerkungen anzubringen - hingegen aber zur Bebauung. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird gemäss Planungsbericht Ziffer 7 von der Regelbauweise insbesondere hinsichtlich der Ausnützungsziffer, der Geschosshöhe und der Grenzabstände abgewichen. Regelbauweisabweichungen gemäss § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700) sind möglich, wenn mit einem Gestaltungsplan gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird, welches überdies im öffentlichen Interesse liegt. Ferner darf die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert werden und ausserhalb des Gestal-

tungsplangebietes gelegene Grundstücke dürfen nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden. Der Gemeinderat Felben-Wellhausen begründet das geforderte bessere ortsbauliche und architektonische Ergebnis im Protokollauszug zu seiner Sitzung vom 25. Juni 2002 und hält dazu fest, dass sich eine allzu dichte Überbauung nachteilig auf das Dorfbild auswirke, wie andernorts in der Gemeinde festgestellt werde. Die Planung unterbinde eine Aufteilung der Stammparzelle in sehr kleine Grundstücke und vermeide folglich eine zu dichte Überbauung.

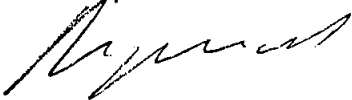
Der Gestaltungsplan regelt neben der Erschliessung im Wesentlichen auch die Lage und die Dachgestaltung der Bauten. Die Lage der Bauten wird im Plan Nr. 2 mittels Mantelbaulinien geregelt. Bei objektiver Betrachtung liegt damit ein Siedlungsmuster vor, welches das obgenannte, bessere architektonische und ortsbauliche Ergebnis gegenüber der Regelbauweise nicht erfüllt. Ferner liegt aufgrund der Erhöhung der Ausnützungsziffer lediglich eine dichtere offene Bauweise vor. Mithin hätte der Gemeinderat Felben-Wellhausen zur Verhinderung seiner Befürchtungen die Baudichte eher senken müssen. In diesem Zusammenhang ist zu bemerken, dass bereits die regelkonforme Grundaussnützung von 0.35 eine haushälterische und zweckmässige Nutzung des Bodens zulässt. Eine Erhöhung der Ausnützungsziffer rechtfertigt sich nicht, zumal das fragliche Gebiet auch landschaftlich exponiert liegt. Die gemäss Art. 3 SBV bezweckte hohe Siedlungsqualität ist aus öffentlicher Sicht fraglos nicht erfüllt. Unter angemessener Würdigung des Ermessensspielraums der Gemeinde ist die Erhöhung der Ausnützungsziffer im Sinne von § 33 PBG nicht rechtmässig. Mithin kann der in Art. 9 SBV gewährte Bonus von 10% nicht genehmigt werden. Auf die Problematik der Ausnützungsziffererhöhung wurde im Rahmen der eingangs erwähnten Vorprüfung aufmerksam gemacht. Der Gestaltungsplan wurde indessen gegenüber der Vorprüfung hinsichtlich dem besseren ortsbaulichen und architektonischen Ergebnis nicht verbessert. Im Gestaltungsplangebiet gilt somit die Ausnützungsziffer gemäss Regelbauweise. Entsprechend liegt die maximal mögliche Bruttogeschossfläche bei 4'853 m².

Gemäss § 54 PBG kann der Kostenverteiler im Rahmen eines Gestaltungsplanes festgelegt werden. Art. 14 SBV enthält entsprechende Angaben. Zu beachten ist, dass die in Art. 4 SBV getroffenen Aussagen zu den Planungskosten des Gestaltungsplanes gemäss § 24 PBG nicht zum allgemeinverbindlichen Inhalt eines Gestaltungsplanes gehören. Dafür hat der Gemeinderat eine gesonderte Verfügung zu erlassen. Art. 4 SBV ist somit nicht genehmigungsfähig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Felben-Wellhausen am 21. Mai 2002 beschlossene Gestaltungsplan „Gutenberg“ wird im Sinne der Erwägungen und mit Ausnahme von Art. 4 SBV und dem in Art. 9 SBV erwähnten Bonus von 10% genehmigt.
2. Der Gemeinderat Felben-Wellhausen wird beauftragt, die von Nichtgenehmigungen betroffenen Grundeigentümer über diesen Entscheid zu informieren.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Felben-Wellhausen, 8552 Felben-Wellhausen unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen „Gutenberg“, je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken betreffend den Gestaltungsplankosten (Art. 4 SBV) und dem 10%-Bonus (Art. 9 SBV); (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Forstamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans „Gutenberg“ mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplar sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
DES KANTONS THURGAU
Der Departementschef



H. P. Ruprecht

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. August 2002