



ENTSCHEID

Frauenfeld,

27. April 2000, Bi, Me
Entscheid Nr. 26

Gemeinde Güttingen
Änderung Arealüberbauungsplan Moosburg

1. Mit Schreiben vom 26. Januar 2000 ersucht der Gemeinderat Güttingen um Genehmigung einer Änderung des Arealüberbauungsplanes Moosburg. Den Akten ist zu entnehmen, dass die Auflage- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden.
2. Der **Arealüberbauungsplan Moosburg** wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1458 am 3. Dezember 1991 genehmigt. Die Bauzone Moosburg ist sonderbauordnungspflichtig. Damit wird gemäss Art. 16 Abs. 2 des Baureglements namentlich die bessere Eingliederung der Bauten ins Ortsbild bezweckt. Die Baugruppe Moosburg wurde im Jahre 1996 im Rahmen der Revision des kantonalen Richtplans als wertvolles Ortsbild bezeichnet. Nach Ziffer 1.8 des dazugehörigen Richtplantextes sind solche Ortsbilder in Erscheinung, Substanz und Struktur zu erhalten, zu pflegen und zu gestalten und bei Eingriffen und Veränderungen ist eine strenge Beurteilung anzuwenden. Ergänzende Neubauten haben sich in die Struktur einzufügen. Der rechtskräftige Arealüberbauungsplan gewährleistet insgesamt diese Anforderungen. Mit dem genehmigten Überbauungskonzept werden die für diese Siedlung charakteristischen Gebäudeformen übernommen und namentlich die Baukörper hinsichtlich Form, architektonischem Ausdruck, Grösse und Ausrichtung auf die Baugruppe abgestimmt. Dadurch ist sichergestellt, dass das Erscheinungsbild und die Unverwechselbarkeit der Situation erhalten bleiben. Teile des Arealüberbauungsplans sind realisiert.

Im Rahmen der fraglichen **Änderung des Arealüberbauungsplans** wurden die Baubereiche A und D durch einen Baubereich für zwei kleine, rechteckige, zweigeschossige Einfamilienhäuser ersetzt, welche mit einem eingeschossigen Flachdach-Garagentrakt verbunden sind. Der Planungsbericht enthält dazu die Begründung, dass die neuen Bauten (L1, L2 und L3) zum bestehenden Haus B1 passen, welches vorläufig noch längere Zeit bestehen bleibe. Zudem entstehe eine für das Gelände typische Bautengrösse, welche von der grossen Scheune (F) über das Schloss (K), Mehrfamilien- und Reihenhäusern bis zum Silo reiche. Dazu ist zu bemerken, dass die Baute B1 gemäss rechtskräftigem

Arealüberbauungsplan abgebrochen und durch eine Baute gemäss Baubereich B ersetzt werden kann.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die Fachstellen Vorbehalte zur Änderung des Arealüberbauungsplanes Moosburg angebracht. Es wird geltend gemacht, dass die Änderung mit den versetzten, gleichförmigen Einfamilienhäusern und den dazwischengeschobenen, eingeschossigen Garagen dem historisch und planerisch überzeugenden eingeschlagenen Weg widerspreche. Der rechtskräftige Arealüberbauungsplan versuche, der Moosburg eine adäquate gebaute Umgebung zu geben und ihr als Hauptbau innerhalb gleichwertiger Nebenbauten in einem Ensemble Referenz zu erweisen. Durch die teilweise neue, andersartige Volumetrie, Orientierung und die unverständlich versetzte Stellung der Bauten wird der ortsbaulich gute Grundsatz durchbrochen. Die vorgeschlagene Lösung entspreche vielmehr der Bauweise einer beliebigen Wohnzone. Die Änderung des Arealüberbauungsplanes trägt der besonderen Situation der Moosburg, welche gemäss kantonalem Richtplan ein wertvolles Ortsbild ist, zu wenig Rechnung.

Die in der Landschaft gut einsehbare, erhaltenswerte Baugruppe Moosburg bedarf einer subtileren architektonischen Behandlung. Das überzeugende, teilweise realisierte Bebauungsprinzip mit niederen, langgestreckten Bauten wird mit der Änderung nun durchbrochen. Der bestehende Arealüberbauungsplan wird erheblich abgewertet, so dass der hier massgebende materielle Planungsgrundsatz (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG) verletzt wird. Zudem wird auch die im Jahre 1996 hinzugekommene Vorgabe des kantonalen Richtplans nicht erfüllt. Gemäss § 33 PBG müssen Nutzungspläne namentlich der übergeordneten Planung entsprechen.

3. Die Änderung des Arealüberbauungsplanes Moosburg ist im Sinne von § 33 PBG nicht rechtmässig. Dies auch unter angemessener Würdigung des Ermessensspielraums der nachfolgenden Behörde (Art. 2 RPG).

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Güttingen am 18. Januar 2000 beschlossene Änderung des Arealüberbauungsplanes Moosburg wird nicht genehmigt.

2. Mitteilung an:

- Gemeinderat Güttingen, 8594 Güttingen, unter Beilage von je zwei Änderungsdossiers zum Arealüberbauungsplan Moosburg mit Nicht-Genehmigungsvermerken (chargé)
- Departement für Bau und Umwelt
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Raumplanung (3), unter Beilage eines Änderungsdossiers zum Arealüberbauungsplan Moosburg mit Nicht-Genehmigungsvermerk 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: 27. April 2000