



ENTSCHEID

Frauenfeld,

11. Juni 1998

Entscheid Nr. 141

Gestaltungsplan „Huswies-Türmlistrasse“ / Änderung Baureglement Art. 4.32 Abs. 2 /
PG Hauptwil-Gottshaus / Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 4. Dezember 1997 ersucht der Gemeinderat von Hauptwil-Gottshaus um Genehmigung einer Änderung von Art. 4.32 Abs. 2 des Baureglementes. Ferner ersucht er mit Schreiben vom 11. Dezember 1997 um Genehmigung des Gestaltungsplans „Huswies-Türmlistrasse“. Beide Vorlagen wurden vom Amt für Raumplanung mit Bericht vom 10. April 1997 ausführlich vorgeprüft. Da die Baureglementsänderung durch den Gestaltungsplan ausgelöst wurde; sind die beiden Genehmigungsgesuche zu vereinigen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen ist zu schliessen, dass die Planaufgabe - und Beschlussverfahren sowie das Mitwirkungs- und Informationsverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Besonders erwähnenswert ist, dass der Gestaltungsplan aufgrund einer teilweisen Gutheissung der Einsprachen ein zweites Mal öffentlich aufgelegt werden musste (Erste Auflage: 20. Juni bis 21. Juli 1997, zweite Auflage: 10. Oktober bis 10. November 1997). Gegen den Gestaltungsplan wurde das fakultative Referendum ergriffen. An der Versammlung vom 1. Dezember 1997 hat die Gemeindeversammlung den Gestaltungsplan sowie die Baureglementsänderung beschlossen. Über den Rekurs gegen den Gestaltungsplan und die Baureglementsänderung entscheidet das Departement für Bau und Umwelt mit separatem Entscheid.

2. Mit Beschluss Nr. 743 vom 4. Juli 1995 versagte der Regierungsrat dem von der damaligen Ortskommission Hauptwil beschlossenen **Arealüberbauungsplan „Huswies-Türmlistrasse“** die Genehmigung, weil er insbesondere erhebliche architektonische und ortsbauliche Mängel aufwies. Ferner widersprach der Arealüberbauungsplan der Zonenordnung (RRB 743 vom 4. Juli 1995, Erw. 5). In der Folge wurden für das Gebiet „Huswies-Türmlistrasse“ ein Gestaltungsplan ausgearbeitet und zur Behebung der erwähnten Verletzung des Rahmennutzungsplanes eine Änderung des Baureglementes eingeleitet. Der zur Genehmigung vorliegende Gestaltungsplan setzt sich aus Sonderbauvorschriften (SBV), fünf Karten sowie einem Planungsbericht zusammen. Die SBV und die Karten sind allgemeinverbindlich. Der Planungsbericht dient der Erläuterung des Gestaltungsplanes.

3. Im Beschluss Nr. 743 vom 4. Juli 1995 hat der Regierungsrat insbesondere die planungsrechtliche Ausgangslage sowie die ortsbaulich, architektonisch sowie denkmalpflegerisch besonders heikle Lage des Gebiets "Huswies - Türmlistrasse" dargelegt und damit die für eine Neubearbeitung einer Sonderbauordnung (seit 1. April 1996 nur noch Gestaltungsplan) massgebenden Randbedingungen vorgegeben. Diese Randbedingungen sind auch im heutigen Zeitpunkt noch zutreffend.

4. Der Entwurf des **Gestaltungsplans „Huswies-Türmlistrasse“** sowie der Änderung von Art. 4.32 Abs. 2 des Baureglementes wurde - wie erwähnt - vom Amt für Raumplanung mit Bericht vom 10. April 1997 ausführlich vorgeprüft. Dabei wurden zum Gestaltungsplanentwurf Vorbehalte und Empfehlungen abgegeben. In der Folge hat der Gemeinderat den Planentwurf überarbeitet. Bei der Prüfung des vorliegenden Gestaltungsplanes wird festgestellt, dass die zu den Vorbehalten geführten Planfestlegungen hinreichend korrigiert wurden. In diesem Zusammenhang wird auf die Beilage I zum Planungsbericht verwiesen, in welcher dargelegt wird, wie der Vorprüfungsbericht berücksichtigt worden ist.

Der Gemeinderat hat den im Vorprüfungsbericht enthaltenen Hinweisen betreffend dem vom Planungs- und Baugesetz in § 19 Abs. 2 verlangten Nachbarschutz erst im Zusammenhang mit der Behandlung der Einsprachen Rechnung getragen, was letztlich zur erwähnten zweiten öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans führte. Gemäss Einspracheentscheid des Gemeinderates vom 24. September 1997 (Dispositiv Ziff. 1) sind im Baubereich A anstelle der ursprünglich vorgesehenen 59 m langen Baute drei Baukörper zu erstellen. Dieser Beschluss wurde in den Karten des Gestaltungsplans und in Art. 7 SBV berücksichtigt. Art. 4 Abs. 3 SBV verlangt demgegenüber, dass als Hangabschluss gegen das Dorf hin ein grosser Baukörper mit einfachem rechteckigen Grundriss und gegliedertem Vorbaubereich entstehen müsse. Zudem verlangt die vorgenannte Bestimmung keine zwingende Aufgliederung des Baubereiches. Beides bezieht sich auf den Baubereich A und steht im Widerspruch zu den eingangs erwähnten Karten, zu Art. 7 SBV und vor allem zum erwähnten Einspracheentscheid des Gemeinderates. Art. 4 Abs. 3 Sätze 1 und 2 SBV sind deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Die im Prüfbericht (Punkt 5) enthaltene Empfehlung, mittels einer Landumlegung die Flächen für die öffentlichen Strassen zu sichern, wurde nicht berücksichtigt. Es ist zu hoffen, dass sich deswegen die Überbauung des Planungsgebietes nicht noch einmal verzögert. Die Praxis zeigt nämlich, dass beispielsweise allein für die Landsicherung von öffentlichen Verkehrsflächen eine Landumlegung durchgeführt werden sollte, weil andernfalls - trotz rechtskräftigem Gestaltungsplan - eine Erschliessung in Verzug geraten kann (vgl. Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz des Departementes für Bau und Umwelt 1997, Kapitel 3 Erschliessung von Baugebiet § 37 PBG).

Art. 17 Abs. 1 SBV verlangt, dass Alternativennergiesysteme (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Holzheizungen oder Gasheizungen) zu wählen sind. Ferner muss gemäss Abs. 2 der Verbrauch fossiler Energie für die Wärmeherzu-

gung unter dem den gesetzlichen Mindestanforderungen gemäss Energieverordnung resultierenden Verbrauch liegen. Im Rahmen der Projektierung ist darauf zu achten, dass Alternativenergieanlagen wie Sonnenkollektoren namentlich das wertvolle Ortsbild an der Türmlistrasse nicht stören sowie Art. 3 SBV erfüllen, der eine gestalterisch wie ortsbaulich überdurchschnittliche Bebauung des Areals „Huswies-Türmlistrasse“ verlangt.

Seit dem 1. April 1996 bedürfen Umwandlungen von Reservebauzonen in definitive Bauzonen nicht mehr der Genehmigung einer kantonalen Stelle. Art. 19 SBV ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Verschiedene Sonderbauvorschriften (z.B. Art. 3, 11, 14 SBV) verlangen namentlich im Sinne der §§ 18 Abs. 1, 19 Abs. 2 PBG sowie Art. 3 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) fraglos mit grossem Recht eine architektonische und ortsbaulich überdurchschnittliche Überbauung dieses heiklen Gebietes. Der Gestaltungsplan enthält entsprechende Spielregeln. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass die vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 743 vom 4. Juli 1995 vorgegebenen Randbedingungen gesamthaft umgesetzt werden. Mit dem Gestaltungsplan wird die für eine W2 an sich angemessene Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.45 auf 0.48 angehoben (Art. 9 SBV). Gemäss § 19 Abs. 2 PBG darf von der Regelbauweise (wozu die AZ gehört) nur abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. § 33 PBG verlangt zudem, dass die Genehmigungsinstanz prüft, ob eine Planvorlage wie ein Gestaltungsplan namentlich den Grundsätzen der haushälterischen Nutzung des Bodens entspricht. Der exponiert liegende Hang sollte nicht zu dicht bebaut werden. Die gemäss Gestaltungsplan mögliche Überbauungsdichte von 0.48 ist indessen zu verantworten, weil sie auf einem Gesamtkonzept beruht, welches gestalterisch überzeugt und die nötige optische und räumliche Trennung zu den wertvollen und zum Teil besonders wertvollen Altbauten an der Türmlistrasse sicherstellt.

Im Rahmen der internen Vernehmlassung haben die Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte angemeldet. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Gestaltungsplan - abgesehen von den erwähnten Vorbehalten - den massgebenden Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes entspricht. Die Regelungsdichte des Gestaltungsplanes eröffnet einen erwünschten Spielraum für die Projektierung und Baugesuchprüfung, was für ein Planungsinstrument erwünscht ist. Die vorliegend geforderte überdurchschnittliche Überbauung bedingt indessen eine konsequente und fachkundige Umsetzung des Gestaltungsplanes, insbesondere hinsichtlich Materialwahl, Farbgebung, baulichen Details sowie Umgebungsgestaltung. Dereinstige Projektverfasser und die Baubewilligungsbehörde tragen eine grosse Verantwortung. Dem Gemeinderat wird deshalb der Beizug von Fachexperten bei der Prüfung der Baugesuche dringend empfohlen.

5. Die zur Genehmigung vorliegende **Baureglementsänderung** wurde durch den Gestaltungsplan ausgelöst. Das in den Gestaltungsplan einbezogene Areal ist im rechtskräftigen Zonenplan der Wohnzone W2 zugewiesen. Gemäss Art. 4.32 Abs. 2 des rechtskräftigen Baureglements sind in dieser Bauzone lediglich 2-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser gestattet. Die im Gestaltungs-

plan enthaltene Bebauung (Art. 4 SBV) entspricht nicht dieser Vorgabe. Der Konflikt wird durch die Baureglementsänderung behoben. Zudem wird die bisherige und aus heutiger Sicht recht restriktive Formulierung der Bauweise zu Recht offener formuliert, weil damit generell mehr Spielräume und Flexibilität in der W2 eröffnet werden.

Die Änderung des Baureglementes ist im Sinne von § 33 PBG rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Hauptwil-Gottshaus am 1. Dezember 1997 beschlossene Baureglementsänderung (Art. 4.32 Abs. 2) wird unter Vorbehalt der nachfolgenden Ziffer 3a genehmigt.
2. Der von der Gemeindeversammlung Hauptwil-Gottshaus am 1. Dezember 1997 beschlossene Gestaltungsplan „Huswies-Türmlistrasse“ wird unter Vorbehalt der nachfolgenden Ziffern 3a und b im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. a) Die Genehmigungen stehen unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen zur Folge haben.

b) Art. 4 Abs. 3 1. und 2. Satz SBV und Art. 19 SBV werden nicht genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Hauptwil-Gottshaus, 9213 Hauptwil, unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen Huswies; je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerke sowie ein Exemplar Baureglement mit Genehmigungsvermerk
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von einem Gestaltungsplan Huswies mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerke sowie ein Exemplar Baureglement mit Genehmigungsvermerk und der übrigen Akten.

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



Regierungsrat H.P. Ruprecht

Rechtsmittel

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8500 Frauenfeld, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert:

15. Juni 1998