

Frauenfeld, 22. November 2006

Entscheid Nr. 88

0053/2006/DBU/ARP-001

Politische Gemeinde Hüttwilen - Zonenplanänderung „Geeren Süd“ - **Gestaltungsplan „Geeren Süd“**

1. Mit Schreiben vom 10. März 2006 ersucht der Gemeinderat Hüttwilen um Genehmigung des Gestaltungsplan „Geeren Süd“. Dieser wurde in Absprache mit dem Gemeindeammann mit Schreiben vom 26. Juni 2006 sistiert. Mit Schreiben vom 6. Oktober 2006 ersucht nun der Gemeinderat Hüttwilen um Genehmigung der Zonenplanänderung „Geeren Süd“, den Planungsbericht Gestaltungsplan „Geeren Süd“ durch den Planungsbericht Gestaltungsplan und Zonenplanänderung „Geeren Süd“ zu ersetzen und beantragt, das Genehmigungsgesuch vom 10. März 2006 wieder aufzunehmen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind zu beiden Vorlagen keine Rekurse hängig.
2. Das Planungsgebiet der Vorlagen „Geeren Süd“ liegt im Zentrum des Ortsteils Hüttwilen angrenzend an das Schulhausareal und den Dorfkern. Im südöstlichen Teil des Areals existiert eine geschützte Liegenschaft und ein geschützter Einzelbaum. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan sind die Parzellen Nrn. 261 und 262 der Wohnzone W2 zugewiesen. Gemäss Planungsbericht zum Gestaltungsplan und der Zonenplanänderung „Geeren Süd“ (PB) soll eine Überbauung mit Bauten in halboffener und offener Bauweise, den Erhalt des ehemaligen Bauernhauses mit entsprechender Umgebung und Autoabstellplätze für die Öffentlichkeit und eine Fusswegverbindung sichergestellt werden.

Die von der **Zonenplanänderung „Geeren Süd“, Hüttwilen** betroffene Fläche beinhaltet die Umzonung eines auf der Parzelle Nr. 262 liegenden, entlang der Schulstrasse parallel verlaufenden, 4 m breiten Streifens von der Wohnzone W2 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe.

Mit dieser Umzonung von der Wohnzone W2 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe werde gemäss Planungsbericht zum Gestaltungsplan und der Zonenplanänderung „Geeren Süd“ (PB) die zonenrechtliche Möglichkeit geschaffen, die beabsichtigten öffentlichen Parkplätze zu erstellen. Weitere zum Verständnis der Vorlage notwendige Informationen können dem informativen PB entnommen werden.

Der **Gestaltungsplan „Geeren Süd“, Hüttwilen (GP)** setzt sich aus einem allgemeinverbindlichen Teil (Plan 1:500 mit integrierten Sonderbauvorschriften; SBV) und einem informativen Teil (PB) zusammen. Gemäss Art. 1 SBV bezweckt der GP eine Überbauung mit Bauten in halboffener und offener Bauweise, den Erhalt des ehemaligen Bauernhauses mit entsprechender Umgebung und die Erstellung von Autoabstellplätzen für die Öffentlichkeit und einer Fusswegverbindung.

Nach Sichtung des GP kann bemerkt werden, dass die gewählten Massnahmen der Problemstellung entsprechend sachgerecht erscheinen. Insbesondere überzeugt die planerische Integration der bestehenden geschützten Baute inklusive Umgebung.

Gemäss PB sei das GP-Gebiet im Sinne von § 37 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) erschlossen. Diese Aussage erstaunt, da gemäss Plan „Neue Kanalisationsleitung“ und „Neue Meteorwasserleitungen“ allgemeinverbindlich geregelt werden. Ebenso ist aus dem Plan ersichtlich, dass das GP-Gebiet erst mit diesen neuen Anlagen über eine der Überbauungsstruktur entsprechende sachgerechte Erschliessung im Sinne von § 35 PBG verfügt.

Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dies im öffentlichen Interesse liegt (§ 19 Abs. 2 PBG). Zudem dürfen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen sein und die „zonengemässe Nutzungsart“ darf nicht geändert werden. Im Rahmen des GP wird mehrfach von der Regelbauweise abgewichen, wobei die entsprechenden Nachweise hinreichend begründet sind (vgl. PB). Der in § 19 Abs. 2 PBG enthaltene Bedingung der Einhaltung der „zonengemässen Nutzungsart“ wird entsprochen.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Vorlagen angemeldet. Die Vorlagen sind im Sinne von § 33 PBG rechtmässig. Einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt steht somit nichts im Wege.

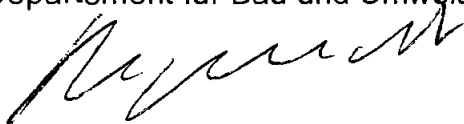
Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Hüttwilen am 11. September 2006 erlassene Zonenplanänderung „Geeren Süd“ wird genehmigt.

3/3

2. Der vom Gemeinderat. Hüttwilen am 19. Dezember 2005 beschlossene Gestaltungsplan „Geeren Süd“, Hüttwilen wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Hüttwilen, 8536 Hüttwilen, unter Beilage von drei Zonenplanänderungen „Geeren Süd“ sowie von vier Gestaltungsplänen „Geeren Süd“, Hüttwilen, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Grundbuchamt Eschenz, Postfach 30, 8260 Stein am Rhein
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von zwei Zonenplanänderungen „Geeren Süd“ sowie eines Gestaltungsplans „Geeren Süd“, Hüttwilen mit Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie 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, 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: **22** Nov. 2005