



Frauenfeld, 23. November 2011

*weitere Unterlagen befinden sich  
im Dossier ZPA „Düsslishalden“*

### Entscheid Nr. 81

0130/2010/DBU/ARP

#### Politische Gemeinde Märstetten

- Zonenplanänderung „Düsslishalden“
- Gestaltungsplan „Düsslishalden Nord“
- Teilaufhebung Quartierplan „Ruberbaum-Düsslishalden“
- Teilaufhebung Gestaltungsplan „Düsslishalden“

#### Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Märstetten am 23. Februar 2010 beschlossene Zonenplanänderung „Düsslishalden“ wird genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat Märstetten am 23. Februar 2010 beschlossene Gestaltungsplan „Düsslishalden Nord“ wird genehmigt.
3. Die vom Gemeinderat am 23. Februar 2010 beschlossenen Teilaufhebungen des Quartierplans Ruberbaum-Düsslishalden RRB Nr. 449 vom 7. März 1977, und des Gestaltungsplans „Düsslishalden“ RRB Nr. 1227 vom 1. Oktober 1991, samt diverser Änderungen in diesen Teilbereichen, werden genehmigt.
4. Mitteilung an:
  - Gemeinderat Märstetten, Dorfstrasse 17, Postfach, 8560 Märstetten, unter Beilage von drei Zonenplanänderungen „Düsslishalden“, vier Dossiers Gestaltungsplan „Düsslishalden Nord“ sowie Teilaufhebungen des Quartierplans Ruberbaum-Düsslishalden RRB Nr. 449 vom 7. März 1977 und des Gestaltungsplans „Düsslishalden“ RRB Nr. 1227 vom 1. Oktober 1991, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
  - Amt für Denkmalpflege
  - Amt für Umwelt
  - Forstamt
  - Hochbauamt
  - Tiefbauamt
  - Grundbuchamt
  - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
  - Amt für Raumplanung, unter Beilage von zwei Zonenplanänderungen „Düsslishalden“, eines Dossiers Gestaltungsplan „Düsslishalden Nord“ sowie Teilaufhebungen des Quartierplans Ruberbaum-Düsslishalden RRB Nr. 449 vom 7. März 1977 und des Gestaltungsplans „Düsslishalden“ RRB Nr. 1227 vom 1. Oktober 1991 mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten



## **Erwägungen:**

Mit Schreiben vom 1. Juli 2010 ersucht die Politische Gemeinde Märstetten um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Diese Unterlagen wurden anlässlich des Schreibens des Amtes für Raumplanung vom 6. Juli 2010 von der Gemeindebehörde am 30. Mai 2011 und am 24. Oktober 2011 ergänzt. Die Gemeindebehörde hat die Zonenplanänderung als geringfügige Änderung gemäss § 5 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) beschlossen. Das fakultative Referendum wurde nicht ergriffen. Anhand der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.

Die Politische Gemeinde Märstetten hat ihre Ortsplanung in den letzten Jahren überarbeitet (DBU-Entscheid Nr. 96 vom 4. Dezember 2008). Gemäss Planungsbericht sind im Ortsteil Ottoberg neben einigen Einzelparzellen die zwei Entwicklungsgebiete Schlössli und Düsslishalden Nord als Baugebiet ausgeschieden. Beide Gebiete grenzen an den gewachsenen, ortsbaulich wertvollen Ortskern von Ottoberg. Der Gemeinderat hat sich entschieden, für diese beiden empfindlichen Baugebiete Gestaltungspläne zu erlassen, respektive die bestehenden Planungsinstrumente zu ändern. Die vorliegende Vorlage betrifft das Gebiet Düsslishalden-Nord.

### **Zonenplanänderung „Düsslishalden“**

Gemäss Planungsbericht zeigte eine Überprüfung seitens der neuen Schulbehörde, dass kein Bedarf für die als öffentliche Zone ausgeschiedenen Flächen und auch kein Interesse am Erwerb der Landfläche bestehe. Da diese Bedarfsanalyse erst durch die neue Schulbehörde durchgeführt wurde, war zum Zeitpunkt der Ortsplanungsrevision noch nicht bekannt, dass die fraglichen Flächen durch die Öffentlichkeit nicht weiter benötigt werden. Deshalb kann die Änderung des vor kurzer Zeit genehmigten Zonenplans im Sinne von Art. 21 Abs. 2 Raumplanungsgesetz (SR 700) verantwortet werden.

### **Gestaltungsplan „Düsslishalden Nord“**

Der Gestaltungsplan „Düsslishalden Nord“ umfasst diverse Parzellen im Gebiet Düsslishalden zwischen der Vogelsangstrasse, dem Schulweg mit teilweise neuer Linienführung und der Hauptstrasse. Die dort rechtsgültigen Planungsinstrumente, der Quartierplan „Ruberbaum-Düsslishalden“ und der Gestaltungsplan „Düsslishalden“ wurden ursprünglich vor mehr als 20 Jahren erstellt. Das in den Gestaltungsplan einbezogene Gebiet liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe, in der Dorfzone D2, in der Freihaltezone Fh und in der Wohnzone E2H. Der Gestaltungsplan setzt sich aus einem allgemeinverbindlichen Plan „Gestaltungsplan Düsslishalden Nord“ 1:500 sowie den auf dem Plan aufgeführten Sonderbauvorschriften (SBV) zusammen. Der Planungsbericht und der Plan „Vorschlag Grenzkorrektur“ 1:1000 haben informativen Charakter.

Der Gestaltungsplan „Düsslishalden Nord“ ordnet die ortsbaulich und landschaftlich angemessene Überbauung sowie die erforderliche Erschliessung für das Gebiet mit spezieller Topographie und Nähe zum geschützten Ortsbild Ottoberg, um den besonderen Charakter des Freiraums weitestgehend zu erhalten. Die entsprechende planungsrechtliche Sicherung erfolgt u.a. mit etlichen Baubereichen, der abgestimmten Erschliessung und mit der Gestaltung der öffentlichen und privaten Umgebungsflächen. Mit der Ergänzung des Planungsberichtes wird u.a. festgehalten, dass die Erschliessungsstrasse inklusive Wendeplatz beim Schulweg auch der Bewirtschaftung des Grünstreifens und des Waldes dienen, sodass sie in der Freihaltezone im Sinne von Art. 12 Abs. 2 Baureglement zonenkonform sind.

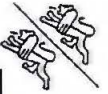
Anmerkung zu Art. 7 Abs. 1 Satz 2 und Art. 13 Abs. 2 SBV: Der am 1. Januar 2008 in Kraft getretene Art. 18a RPG regelt die Bewilligungsfähigkeit von Solaranlagen. Für kommunale Regelungen bleibt grundsätzlich kein Raum mehr. Die genannten Bestimmungen können deshalb nur hinweisenden Charakter haben.

Die gewählten Massnahmen im Gestaltungsplan „Düsslishalden Nord“ scheinen insgesamt sachgerecht auf die Zielsetzung abgestimmt zu sein.

Der vorliegende Gestaltungsplan lässt in verschiedenen Bereichen Abweichungen von der Regelbauweise zu und muss deshalb die dafür nötigen Anforderungen von § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) erfüllen. Gemäss Planungsbericht wird in diversen Bereichen von der Regelbauweise abgewichen, u.a. werden die Hauptfirstrichtungen festgelegt und die bebaubaren Flächen auf den jeweiligen Grundstücken teilweise eingeschränkt.

Gemäss Art. 19 Abs. 2 PBG kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Die zonengemässe Nutzungsart darf nicht geändert werden. Der Gestaltungsplan verfügt insgesamt über hohe architektonische und ortsbauliche Qualitäten, die unter anderem auf die Abweichungen von der Regelbauweise zurückzuführen sind. Eine Qualität des Gestaltungsplans ist beispielsweise die Reaktion durch diverse Gestaltungsvorschriften auf die bauliche und landschaftliche Umgebung. Insgesamt kann festhalten werden, dass die Voraussetzungen für ein Abweichen von der Regelbauweise nach Art. 19 Abs. 2 PBG erfüllt sind.

Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt zentral von der Unterholzstrasse und teilweise über den erwähnten Schulweg im Norden, wo an geeigneter Lage eine Wende-stelle vorgesehen ist. Im Zentrum ist eine Erschliessung mittels einer Stichstrasse von der Unterholzstrasse aus vorgesehen. Der Gestaltungsplan „Düsslishalden Nord“ ordnet die Erschliessung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) in Verbindung mit § 35 PBG sachgerecht.



4/4

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung weist das Forstamt darauf hin, dass im Bereich der Parzellen Nrn. 319 und 320 mehrere bestehende Kleinbauten und Anlagen nicht dem aktuellen Gestaltungsplan entsprechen und sie den Waldabstand unterschreiten. Die Gemeindebehörde wird ersucht, bei künftigen Baugesuchen die Baulinien gemäss dem Gestaltungsplan konsequent durchzusetzen.

Die Vorlage entspricht den Anforderungen von § 33 Abs. 1 PBG. Einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt steht somit nichts im Wege.

### **Teilaufhebungen des Gestaltungsplan „Ruberbaum-Düsslishalden“**

Der Erlass des neuen Gestaltungsplans „Düsslishalden Nord“ setzt die Teilaufhebungen des Quartierplans Ruberbaum-Düsslishalden und des Gestaltungsplans „Düsslishalden“, welche im Jahre 1977 respektive 1991 genehmigt wurden, voraus. Der aufzuhebende Bereich des erwähnten Quartierplans und des Gestaltungsplans ist im separaten Plan mit den beiden Aufhebungen festgelegt. In diesen Bereichen werden diese Planungsinstrumente durch den neuen Gestaltungsplan „Düsslishalden Nord“ ersetzt. Gestaltungspläne können geändert bzw. aufgehoben werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (§ 7 Abs. 2 PBG und § 21 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700)).

Diese 20 jährigen Planungsinstrumente wurden wie erwähnt überprüft. Die entsprechende ortsbauliche Studie positioniert sich insbesondere bezüglich den geplanten Freiräumen und dem Bezug zum bestehenden Ortskern anders als damals. Aufgrund geänderter Verhältnisse steht somit einer Teilaufhebung des Quartierplans Ruberbaum-Düsslishalden und des Gestaltungsplans „Düsslishalden“, inklusive den diversen genehmigten Änderungen, nichts im Wege.

Departement für Bau und Umwelt

Dr. Jakob Stark



### **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: 23. Nov. 2011