



ENTSCHEID

Frauenfeld,

29. Januar 1999
Entscheid Nr. 212

**Politische Gemeinde Basadingen-Schlattingen
Gestaltungsplan „Bratlen“**

1. Mit Schreiben vom 16. Dezember 1998 ersucht die frühere Ortsvorsteher-schaft Schlattingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Auf-grund der Akten kann geschlossen werden, dass das Planungs- und das Be-schlussesverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden.
2. Der **Gestaltungsplan „Bratlen“** (nachfolgend GP) umfasst das gleichnamige nicht erschlossene Gebiet, das exponiert am Hang liegt und im Zonenplan der gestaltungsplanpflichtigen Wohnzone W1/2 zugewiesen ist. Gemäss Pla-nungsbericht zum GP ist eine Überbauung mit Einfamilienhäusern das er-klärte Planungsziel. Aufgrund des starken Gefälles des Planungsgebietes und der schmalen Bahnunterführung bereitete gemäss Planungsbericht die Strassenerschliessung Probleme. Der GP setzt sich aus Plänen und Sonder-bauvorschriften (SBV) sowie Dokumenten zur Landumlegung und zu den Pe-rimeterbeiträgen zusammen. Der obgenannte Planungsbericht ergänzt diese allgemeinverbindlichen Unterlagen. Im Hinblick auf die nachfolgenden Erwä-gungen ist anzumerken, dass die Gemeinde von der Möglichkeit der Vorprü-fung gemäss § 9 PBG kein Gebrauch gemacht hat.

Der GP regelt im Sinne von § 37 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) die Erschliessung mit der notwendigen Baulandumlegung und der La-stenbereinigung sachgerecht. Ferner enthält der GP Regelungen zur Gestal-tung. Diesbezüglich verlangt Art. 1 Abs. 2 SBV, dass die architektonische Gestaltung erhöhte Anforderungen zu erfüllen hat. Obwohl dieser Artikel die Überschrift „Nutzung im Areal“ trägt und im Text zudem kein Bezug herge-stellt ist, muss davon ausgegangen werden, dass die Gestaltung von Bauten und Anlagen gemeint sind. Zudem erfordert diese Bestimmung die Staffelung und Gliederung der Fassaden, die Verwendung gleicher Formen bei den Dachaufbauten und eine ansprechende Farbgebung, eine gute Gesamtwir-kung und eine unauffällige Erscheinung in der Landschaft. Daneben enthal-ten Art. 8 und 12 der SBV Gestaltungsvorgaben betreffend Gebäudestellung, Dachgestaltung, Firstrichtung und Fassadengestaltung. Massgebend sind für die Firstrichtung und die Gebäudestellung der Bebauungsplan. Obwohl im

Plan die in der Planlegende aufgeführte blaue Hauptfirstrichtung fehlt, kann gefolgert werden, dass sich der Verlauf der Firstrichtung aus den im Plan eingetragenen Gebäuden an sich ergibt. Im übrigen werden in den SBV entweder geltendes kommunales und kantonales Recht wiedergegeben (z.B. Art. 1 Abs. 1, 3 Abs. 1, 6, 9, 11) oder Planinhalte beschrieben (z.B. Art. 2, 4). Mit anderen Worten hätten die SBV wesentlich vereinfacht, gestrafft und verstärkt werden können mit zugleich einer insgesamt geringeren Regelungsdichte. In systematischer und materieller Hinsicht überzeugen die SBV nicht.

Es stellt sich die grundsätzliche Frage, ob mit dem GP der im Zonenplan eingetragenen Gestaltungsplanpflicht hinreichend nachgekommen wird. Die besagte Pflicht basiert nämlich noch auf dem früheren kantonalen Baugesetz (BauG). Damals wurde die GP-Pflicht im Zonenplan zum Zweck der Gestaltung erlassen. Demgegenüber wurden reine Erschliessungsplanungen wie die vorliegende mit einem Quartierplan (QP) gemäss § 49 BauG geregelt. Die Pflicht zum Erlass eines QP wurde in Zonenplänen nie festgesetzt. Nach neuem Recht (§ 19 Ziffer 1 PBG) sind die die Erschliessung ordnenden Sondernutzungspläne in rechtssystematischer Hinsicht auch Gestaltungspläne. Aus diesem Umstand darf indes heute bei gestaltungsplanpflichtigen Baugebieten, die unter der Herrschaft des früheren BauG im Zonenplan erlassen wurden, gefolgert werden, dass eine blossе Erschliessungsplanung nicht ausreicht.

Im Entwurf „Leitbild und Konzepte“ (Februar 1988), der Grundlage für den aktuellen Zonenplan war, ist zum Gebiet Bratlen festgehalten, dass mit einschneidenden Gestaltungsauflagen die Einpassung der künftigen Bebauung ins Siedlungsbild zu fordern sei. Im Planungsbericht ist im Kapitel 2.5 Siedlung „die Förderung der Entstehung von ganzheitlich gestalteten Siedlungserweiterungen zur Verhinderung eines Gestaltungschaos“ als Zielsetzung vermerkt. Ferner ist unter Ziffer 2.5.1.3 festgehalten: „Um eine haushälterische Nutzung des Bodens zu fördern, wird die Erstellung von verdichteten Überbauungen ermöglicht (Baureglement; BauR) und mittels Gestaltungsplänen gewährleistet. In noch unbebauten Gebieten ist daher die Gestaltungsplanpflicht eingeführt worden.“

Im Baureglement findet sich in Art. 41 die entsprechende Bestimmung zur Gestaltungsplanpflicht: „In diesen Arealen ist vor Erteilung einer Baubewilligung von der Gemeinde ein Gestaltungsplan zu erlassen. Damit sollen eine haushälterische Bodennutzung und ein besser gestaltetes Siedlungsbild angestrebt werden.“

Die im vorliegenden Gestaltungsplan erlassenen Gestaltungsbestimmungen reichen zwar knapp aus, um eine minimale Einpassung zu erzielen. Erfahrungsgemäss sind gute ortsbauliche Lösungen vor allem das Ergebnis von

spannungsvollen Aussenräumen somit der Stellungen der Bauten untereinander sowie der Aussenbezüge des Gestaltungsplangebietes und erst sekundär eine Frage der Gestaltung der Einzelbauten und der Umgebung. Diesbezüglich weist der Gestaltungsplan klare Defizite auf. Ferner hat das gewählte Siedlungsmuster überhaupt nichts mit der im Planungsbericht propagierten „verdichteten Bauweise“ zu tun.

Im Sinne von § 33 PBG rechtfertigen die geäusserten Bedenken jedoch die Nichtgenehmigung des gesamten Gestaltungsplanes nicht. Nach § 19 Abs. 2 PBG sind im Rahmen von GP Abweichungen von der Regelbauweise nur möglich, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird. Dies ist allein mit den erwähnten Gestaltungsvorschriften nicht erfüllt. Im GP wird von der Regelbauweise nicht abgewichen. Indes kann im Zusammenhang mit Art. 7 SBV in Verbindung mit der gemäss Bebauungsplan offenen Bauweise lediglich die Ausnützungsziffer von 0.35 angewendet werden.

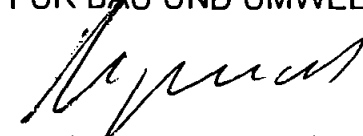
Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung hat das Forstamt Vorbehalte zu den ausgeschiedenen Baulinien vorgebracht und deren Nichtgenehmigung beantragt. In Art. 10 SBV werde unter Bezug auf ihr Schreiben vom 11. April 1995 richtig festgehalten, dass sich eine Waldfeststellung zur Abgrenzung Wald-Bauzone erübrige (aufgrund der dazwischen liegenden Strasse). Dies habe nichts mit der speziellen Baulinie zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes nach § 63 PBG zu tun. Nach dieser Bestimmung kann die Gemeindebehörde aus besonderen Gründen mit Baulinien einen anderen als den gesetzlichen Waldabstand von 25 m vorsehen. Im Bebauungsplan wurden im westlichen Planungsgebiet Baulinien ausgeschieden, die gegenüber dem Wald einen stark reduzierten Abstand von lediglich 10 m aufweisen. Nach ständiger Praxis sind bei der vorliegenden Exposition Abstände von mindestens 20 m einzuhalten. Die verlangten besonderen Gründe für eine krasse Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes sind indes weder dargelegt noch objektiv beurteilt ersichtlich. Die Baulinien erweisen sich im Sinne von § 33 PBG als unrechtmässig. Eine gemäss der vorgenannten Bestimmung haushälterische Nutzung des Bodens wird durch eine Nichtgenehmigung nicht entscheidend tangiert. Vielmehr sind den Anliegen der Walderhaltung sowie der Sicherheit der Bewohner vor dem Waldschatten, Feuchtigkeit und Windwurf Vorrang einzuräumen. Auch die Wahrung eines angemessenen Umfeldes von Wäldern fällt unter den Titel der haushälterischen Bodennutzung. Dem Nichtgenehmigungsantrag ist stattzugeben, womit nach wie vor für Bauten und Anlagen der ordentliche Waldabstand von 25 m gemäss § 63 PBG gilt.

Dem Gemeinderat Basadingen-Schlattingen ist es unbenommen, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen (z.B. Art. 3 RPG) und den oben erwähnten Vorgaben (§ 63 2. Satz PBG) Baulinien auszuscheiden. Dabei könnte geprüft werden, ob es nicht sinnvoll wäre, zwischen separaten Baulinien für Bauten und Baulinien für Anlagen zu unterscheiden. Schliesslich wird auf die erwähnte Möglichkeit einer Vorprüfung hingewiesen.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der von der Ortsvorsteherschaft Schlattingen am 1. September 1998 beschlossene Gestaltungsplan „Bratlen“ wird im Sinne der Erwägungen und mit Ausnahme der Baulinien im Bebauungsplan genehmigt.
2. Der Gemeinderat Basadingen-Schlattingen hat den von der Nichtgenehmigung betroffenen Grundeigentümer diesen Entscheid zu eröffnen.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Basadingen-Schlattingen, 8254 Basadingen, unter Beilage von zwei Gestaltungsplandossiers „Bratlen“; je mit Genehmigungsvermerk auf allen Dokumenten (exkl. Planungsbericht) und einem Nichtgenehmigungsvermerk im Bebauungsplan betreffend der Baulinien und einem Hinweisvermerk in Art. 7 SBV betreffend „verdichteter Bauweise“; (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Forstamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung (2); unter Beilage eines Gestaltungsplandossiers „Bratlen“; mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplaren 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: 29.1.99