

Frauenfeld, 28. Juli 2009

Entscheid Nr. 59

0141/2009/DBU/ARP

Politische Gemeinde Stettfurt Gestaltungsplan „Wieshalde“

1. Mit Schreiben vom 15. Juni 2009 ersucht der Gemeinderat Stettfurt um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Das Amt für Raumplanung hat mit Bericht vom 22. Januar 2009 den Gestaltungsplanentwurf „Wieshalde“ vorgeprüft. Die Empfehlungen der Vorprüfung wurden in den vorliegenden Unterlagen weitestgehend berücksichtigt. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan „Wieshalde“ keine Rekurse hängig.
2. Der **Gestaltungsplan „Wieshalde“** liegt am westlichen Rand von Stettfurt an sanfter Hanglage. Das in den GP einbezogene Gebiet befindet sich in der Wohnzone und ist nicht erschlossen. Gemäss Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan „Wieshalde“ eine an die spezielle Siedlungsrand-, Waldrand- und Hanglage angepasste Überbauung und eine zweckdienliche und platzsparende Erschliessung. Dieser Zweck entspricht § 18 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700). Entsprechend dem Zweckartikel regelt der Gestaltungsplan „Wieshalde“ im Wesentlichen die folgenden Aspekte: Im Sinne von Art. 2 Abs 1 lit. b der Verordnung zum Bundesgesetz über die Raumplanung (RPV; SR 700.1) wurden verschiedene Bebauungsvorschläge geprüft. Der Entscheid fiel auf einen lockeren Bebauungstyp mit grosszügigen Gebäudeabständen. Mit den horizontal versetzten Baubereichen und den Bau- und Gestaltungsvorschriften, bezüglich Gestaltung und Höhe der Gebäude, wird eine optimale Fernsicht und Besonnung der Wohnhäuser erreicht. Die grosszügigen Aussenräume bieten Platz für Bepflanzungen und Bäume, welche das Quartier in die Landschaft einbinden sollen. Mit den in Art. 10 SBV festgelegten Bestimmungen zu Terraingestaltung, Böschungen und Stützmauern wird der sensiblen Siedlungsrand- und Hanglage entsprochen. Ferner regelt der Gestaltungsplan auch die öffentliche Erschliessung im Sinne von § 35 Abs. 2 PBG.

Im Rahmen des Gestaltungsplanes „Wieshalde“ wird mit der Erhöhung der Ausnutzungsziffer von 0.30 auf 0.35 und der Erhöhung der Gebäudehöhe von 7.0 m auf 7.5 m in den Baubereichen Nord von der Regelbauweise abgewichen, zudem wird der ordentliche, gesetzliche Waldabstand unterschritten. Gemäss § 19 Abs. 2 PBG kann von der Regelbauweise oder den Vorschriften über den Wald- oder Gewässerabstand abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektoni-

sches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Zudem darf die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert werden und ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke dürfen nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden. Laut Planungsbericht werde von der Regelbauweise abgewichen, um mittels strukturierter und verdichteter Bebauung die Fernsicht für die Bewohner der einzelnen Baubereiche zu wahren. Mittels versetzten, schmalen Baubereichen (Nord) und dazwischen liegenden Freiflächen werde ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt. Die Erhöhung der Gebäudehöhe im Baubereich Nord diene demselben Zweck. So könnten bergseitig Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und einem nach vorn versetzten Untergeschoss erstellt werden, um die Fernsicht in den beiden Vollgeschossen besser zur Geltung zu bringen. Mittels Mantelbaulinie wird der Waldabstand für Gebäude auf 20 m festgesetzt. Die Baulinie für Anlagen reduziert den Waldabstand auf 10 m. Die bauliche Einordnung der Baubereiche in die Landschaft, die Säumung der Erschliessungsstrasse mit ausgeschiedenen, öffentlichen Baumbereichen und das Beibehalten der durchgehenden, öffentlichen Fusswegverbindung zwischen Wieshaldenstrasse und dem Altistobel stehen im öffentlichen Interesse. Die Bewohner der nördlich gelegenen Bauten seien gemäss Planungsbericht durch die Abweichung von der Regelbauweise nicht betroffen, da die Anordnung der Baubereiche und die Dimensionierung der Firsthöhe so gewählt seien, dass die Aussicht gewahrt werde. Bei den im Osten liegenden Grundstücken weisen wir sie jedoch darauf hin, dass beim Platz und beim Entwässerungsbereich die reglementarischen Abstände eingehalten werden müssen. Aufgrund der vorgenannten Überlegungen und weiteren Erwägungen im ausführlichen Planungsbericht kann geschlossen werden, dass die Anforderungen von § 19 Abs. 2 PBG grundsätzlich erfüllt sind.

Gemäss § 35 Abs. 1 PBG ist die Gemeinde verantwortlich für die zeit- und sachgerechte Erschliessung des Baugebietes. Dem Planungsbericht ist zu entnehmen, dass vom Gemeinderat vor der öffentlichen Planauflage mit den betroffenen Grundeigentümern Erschliessungs- resp. Landerwerbsverträge für die Erschliessungsstrasse abgeschlossen wurden, somit wird der vorgenannten zeitgerechten Erschliessung entsprochen.

Nach § 18 PBG können Gestaltungspläne ausserhalb der Bauzone ausschliesslich der Landschaftsgestaltung dienen. Die im Gestaltungsplan „Wieshalde“ als allgemeinverbindlich festgesetzte Entsorgungsstelle am südöstliche Rand des Gestaltungsplanperimeters erfüllt diese Anforderungen nicht und kann deshalb nicht genehmigt werden.

Das abwassertechnische Detailprojekt ist dem Amt für Umwelt, Abteilung Abwasser und Anlagensicherheit separat zur Genehmigung einzureichen.



3/3

Die gesamthafte Beurteilung zeigt, dass § 33 Abs. 1 PBG mit einem Vorbehalt insgesamt erfüllt ist.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Stettfurt am 19. März 2009 beschlossene Gestaltungsplan „Wieshalde“ wird mit Ausnahme der im Nichtbaugebiet gelegenen Entsorgungsstelle genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Stettfurt, Dorfstrasse 2, 9507 Stettfurt, unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen „Wieshalde“, je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk (Art. 13 SBV Entsorgungsstelle im Nichtbaugebiet und Planlegende) (chargé)
 - Forstamt
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplanes „Wieshalde“, mit Vermerken analog Gemeinde sowie den übrigen Akten

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: 28. Juli 2009