



Frauenfeld,

9. Juli 2002, mg
Entscheid Nr. 72

Gemeinde Basadingen-Schlattingen
Gestaltungsplan „Brüel“

1. Mit Schreiben vom 3. Mai 2002 ersucht der Gemeinderat Basadingen-Schlattingen um Genehmigung des Gestaltungsplanes „Brüel“. In einem Ergänzungsschreiben vom 3. Juli 2002 präzisiert der Gemeinderat Fragen im Zusammenhang mit der Erschliessung. Auf Grund der Akten kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt ist gegen den Gestaltungsplan kein Rekurs hängig.
2. Der **Gestaltungsplan „Brüel“** (nachfolgend: GP) umfasst die der Dorfwohnzone zugewiesenen Parzellen Nrn. 96 - 100, 102, 247, 741, 797, 811, 878 sowie teilweise die Parzellen Nrn. 95, 101, 102, 121 und 248. Beim Planungsgebiet handelt sich um ein dem Dorfkern vorgelagertes Gebiet am Bebauungsrand. Der Lage entsprechend bezweckt der GP (gemäss Zweckartikel der Sonderbauvorschriften) eine gestalterisch und erschliessungsmässig optimale Zuordnung von Neubauten zu der Altbebauung im Dorfkern, unter Berücksichtigung des exponierten Bebauungsrandes. Der GP schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung in verdichteter Bauweise. Die Regelausnützung der Dorfwohnzone beträgt 0.40. Diese wird mit dem GP über das gesamte Gestaltungsplangebiet auf durchschnittlich knapp 0.50 erhöht, wobei für die verschiedenen, durch Mantelbaulinien festgelegten Baufelder (Plan 2), max. zulässige Bruttogeschossflächenangaben definiert worden sind. Die erwähnte Erhöhung der Ausnützung kann im Zusammenhang mit der Gewährleistung eines besseren architektonischen und ortsbaulichen Ergebnisses gegenüber der Regelbauweise verantwortet werden.

In Übereinstimmung mit § 37 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700) regelt der GP die Erschliessung. Laut Planungsbericht erfolgt die verkehrsmässige Erschliessung in erster Linie über die bestehenden Strassen, wobei sich die generelle Linienführung der notwendigen Werkleitungen nach Plan 1 richtet. Des weitern sind ab den bestehenden Strassen Stichzufahrten für hinterliegende Areale vorgesehen. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 3. Juli 2002 wird darauf hingewiesen, dass die im Erschliessungsplan eingezeichneten Hauszufahrten bzw. Hausanschlüsse nicht Bestandteil der öffentlichen Erschliessung sind, sondern lediglich dem besseren Verständnis dienen. Die für die Erschliessung notwendigen Landflächen sollen durch Fahrwegrechte und Erschliessungsverträge gemäss Art. 3 der Sonderbauvorschriften gesichert werden. Die Erschliessung erfolgt sachgerecht und haushälterisch.

Im Rahmen des GP werden nebst der erwähnten Ausnützung und der Festlegung von minimalen Gebäudegrundflächen auch die Geschosszahl, die Gebäudestellung, Dachform und Firstrichtung sowie Bestimmungen mit Gestaltungsvorschriften festgelegt. Der Planungsbericht enthält die erforderlichen Angaben dazu. Keine der in die Vernehmlassung einbezogenen Amtsstellen hat grundsätzliche Vorbehalte zum Gestaltungsplan angemeldet.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Basadingen-Schlattingen am 16. Januar 2002 beschlossene Gestaltungsplan „Brüel“ wird mit Ausnahme der privaten Hauszufahrten und Hausanschlüsse (Hinweisvermerk) genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Basadingen-Schlattingen, 8254 Basadingen unter Beilage von vier Gestaltungsplandossiers „Brüel“; je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)

- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umwelt
- Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplandossiers „Brüel“, mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken sowie der Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
DES KANTONS THURGAU
Der Departementschef



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: 9. Juli 2002