EXEMPLAR ARP TG

Departement für Bau und Umwelt

Thurgau

Frauenfeld, 1. Dezember 2011

Entscheid Nr. 84

0187/2010/DBU/ARP

Politische Gemeinde Thundorf
Gestaltungsplan „Ildbach"

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat am 17. November 2009 beschlossene Gestaltungsplan „Ildbach" wird mit Ausnahme des Bewirtschaftungswegs sowie den Art. 5.5 und Art. 7.3 der Sonderbauvorschriften genehmigt.

2. Diese Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide keine Änderungen zur Folge haben.

3. Mitteilung an:
   - Gemeinderat Thundorf, Gemeinderatskanzlei, 8512 Thundorf unter Beilage von vier Dossiers Gestaltungsplan „Ildbach", je mit Genehmigungsvermerk sowie Nichtgenehmigungsvermerk betreffend des Bewirtschaftungswegs sowie den Art. 5.5 und Art. 7.3 der Sonderbauvorschriften (chargé)
   - Amt für Denkmalpflege
   - Forstamt
   - Departement für Bau und Umwelt; Rechtsdienst
   - Tiefbauamt
   - Amt für Raumplanung unter Beilage eines Dossiers Gestaltungsplan „Ildbach" mit Genehmigungsvermerk sowie Nichtgenehmigungsvermerk analog Gemeindeexemplar sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 24. September 2010 ersucht die Politische Gemeinde Thundorf um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Mit Schreiben vom 1. April 2009 wurde der Gestaltungsplan durch das Amt für Raumplanung vorgeprüft. Die darin gemachten Hinweise und Vorbehalte wurden nur teilweise berücksichtigt. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt ist gegen die Vorlage ein Rekurs hängig, welcher das Departement in einem separaten Entscheid behandelt. Das Genehmigungs- und Rekursverfahren ist zeitlich und sachlich zu koordinieren.

Der zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan „Ildbach" (GP „Ildbach") befindet sich, wie im Planungsbericht korrekt festgehalten, an sehr sensibler Lage am westlichen Dorfeingangsbereich respektive Siedlungsrand von Thundorf und grenzt an den nördlich gelegenen, mit einem wertvollen Ortsbildschutz versehenen Weiler „Chilperg". Das Gestaltungsplangebiet ist im nördlichen Bereich der Wohnzone W2 und im südlichen Bereich der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen. Im Westen wird ein ca. 10 m breiter Streifen Landwirtschaftszone in den Perimeter einbezogen.
Der GP „Ildbach" setzt sich aus den allgemeinverbindlichen Bestandteilen Erschliessungs- und Überbauungsplan 1:500 und den Sonderbauvorschriften zusammen. Der Planungsbericht besitzt lediglich informativen Charakter.
Der GP „Ildbach" bezweckt gemäss § 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) neben einer haushälterischen Bodennutzung den Schutz des Landschafts- und Siedlungsbildes, wobei insbesondere der westliche Siedlungsrand von Thundorf gestaltet und aufgewertet werden soll. Weiter steht die Festlegung der zweckmässigen Erschliessung im Zentrum.
Die Umsetzung des Zweckartikels soll unter anderem durch die Festlegung der Stellung und Lage der Bauten entlang der Hauptstrasse, die Definition eines Pflichtteils an Gewerbenutzung in der WG2 sowie Umgebungsvorschriften zur Einpassung künftiger Bauten und Anlagen ins Landschafts- und Ortsbild erfolgen. Wie bereits im Vorprüfungsbericht erwähnt, enthält der Gestaltungsplan kaum gestalterische Vorgaben, die nicht bereits im Baureglement enthalten sind. Insgesamt scheinen die gewählten Massnahmen jedoch sachgerecht auf die Zielsetzung abgestimmt zu sein und den Anforderungen an die sensible Siedlungsrandlage zu genügen.

Der vorliegende Gestaltungsplan lässt in verschiedenen Bereichen Abweichungen von der Regelbauweise zu. Gemäss Planungsbericht betreffen die Abweichungen eine Reduktion des arealinternen Gebäudeabstandes sowie eine Erhöhung der Ausnützungsziffer. Nicht aufgelistet wird die geänderte Vorschrift bezüglich Dachgestaltung (Ziffer 5.7 SBV). Entgegen der Auflistung in Kap. 4 des Planungsberichts stellt das Ausscheiden von Baulinien keine Abweichung von der Regelbauweise dar.
Von der Regelbauweise kann gemäss § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) nur abgewichen werden, wenn durch die Abweichung gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Ferner darf die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert und ausserhalb des Gestaltungsplangebiets gelegene Grundstücke nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden. Die erforderlichen Nachweise werden im Kap. 5 des Planungsberichts dargelegt, wobei die in der vorgenannten Ziffer aufgeführten Punkte mit den Abweichungen von der Regelbauweise nur teilweise in einem direkten Zusammenhang stehen. Dennoch verfügt der Gestaltungsplan insgesamt über architektonische und ortsbauliche Qualitäten, die mitunter auf die Abweichungen von der Regelbauweise zurückzuführen sind. Nicht ausgewiesen ist in diesem Zusammenhang die Notwendigkeit der Erhöhung der Ausnützungsziffer. Die Qualitäten des Gestaltungsplans lassen

sich ohne Weiteres auch ohne Ausnützungserhöhung realisieren. Unter Berücksichtigung der sensiblen Siedlungsrandlage, der Nähe zu dem mit einem wertvollen Ortsbildschutz versehenen Weiler „Chilperg" sowie dem angrenzenden Wohnquartier trägt eine Erhöhung der Ausnützung nicht zu einem besseren architektonisch und ortsbaulichen Ergebnis bei. Die Erhöhung der Ausnützungsziffer und somit der Art. 5.5 SBV kann nicht genehmigt werden.

Die verkehrsmässige Erschliessung des Planungsgebietes erfolgt über eine neue Erschliessungsstrasse sowie zwei kurze Stichstrassen. Für den Langsamverkehr ist ein Trottoir entlang der bestehenden Strassen sowie eine separate Fusswegverbindung zwischen der Neuburgstrasse und dem geplanten „Quartierplatz" vorgesehen. Der GP „Ildbach" ordnet die Erschliessung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) in Verbindung mit § 35 PBG sachgerecht.
Ebenfalls in den Gestaltungsplanperimeter miteinbezogen wurde ein geplanter, neuer in der Landwirtschaftszone gelegener Bewirtschaftungsweg westlich der Ildbachstrasse. Wie bereits im Vorprüfungsbericht hingewiesen, hat der Gestaltungsplan im Nichtbaugebiet nach § 18 PBG ausschliesslich der Landschaftsgestaltung zu dienen. Wie bereits die Bezeichnung des Bewirtschaftungsweges besagt, dient dieser zur Bewirtschaftung der Parzelle 285. Der Flurweg kann deshalb nicht im Gestaltungsplanverfahren realisiert werden und ist nicht genehmigungsfähig. Entsprechend wird Art. 7.3 SBV hinfällig.

Mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans ist auch die Lärmsituation beurteilt worden. Gemäss Planungsbericht ist zu keinem Zeitpunkt mit einer Überschreitung des Planungswertes zu rechnen. Daher werden im Gestaltungsplan keine Lärmschutzmassnahmen festgelegt.

Departement für Bau und Umwelt

Dr. Jakob Stark

Departement für Bau und Umwelt · Kanton Thurgau ·

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: - 2. Dez. 2011