



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 21. Nov. 1995

Nr. 1201

Gestaltungsplan Rebhalde / PG Wäldi / Genehmigung

Mit Schreiben vom 18. September 1995 ersucht die politische Gemeinde Wäldi um Genehmigung des Gestaltungsplanes Rebhalde. Aufgrund der Akten ist zu schliessen, dass das Planungsverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse hängig.

Der Gestaltungsplan Rebhalde umfasst die auf der Ostseite des Weilers Gunterswilen ausgeschiedene gestaltungsplanpflichtige Dorfzone. Das Planungsgebiet liegt an einer landschaftlich und ortsbaulich exponierten Lage. Aus verschiedenen im Beschluss Nr. 1895 vom 1. Dezember 1992 erwähnten Erwägungen hat der Regierungsrat die gestaltungsplanpflichtige Dorfzone mit grossen Bedenken und Vorbehalten genehmigt. Der Regierungsrat hat deshalb der Gemeinde dringend empfohlen, für das fragliche Gebiet einen Studienauftrag oder Ideenwettbewerb durchzuführen, um damit eine tragfähige Grundlage für den Erlass des Gestaltungsplans zu erhalten. Davon wurde nicht Gebrauch gemacht; der Gestaltungsplan basiert auf einem Direktauftrag. Der Planungsbericht enthält keine Begründung, weshalb auf das erwähnte Vorverfahren verzichtet wurde.

Der Gestaltungsplan Rebhalde bezweckt gemäss Art. 4 der Sonderbauvorschriften (SBV) die zweckmässige Weiterentwicklung der kompakten ländlichen Siedlung von Gunterswilen, indem namentlich die architektonische Gestaltung erhöhte Anforderungen erfüllen muss. Diese Vorgabe soll durch eine entsprechende Situierung der Bauten, die Verwendung analoger Dachformen, eine an die bestehende Bebauung anlehrende und optimal zurückhaltende Material- und Farbgebung sowie eine der Umgebung angepasste Terraingestaltung und Bepflanzung erfüllt werden. Die vorgenannte generelle Zweckumschreibung scheint hinreichend aus der konkreten Problemstellung abgeleitet. Vom Gestaltungsplan sind etwa die folgenden Festlegungen erwähnenswert.

Die strassenmässige Erschliessung liegt zurecht ausserhalb dem südexponierten Abhang. Ferner erscheinen die Bebauung und die Strassenführung gut aufeinander abgestimmt. Neben den so entstehenden Strassenräumen sind ferner die versetzte Strassenführung und die im Zentrum zu einem Dorfplätzli aufgeweitete Strassenfläche und die sie begleitende Alleebe-pflanzung zu erwähnen. Der Bebauungsplan enthält verschiedene Baubereichstypen, mit denen gemäss Ziffer 5.2 des Planungsberichtes eine der gewachsenen Dorfstruktur adäquate Bebauung erreicht werden soll. So sind

im Übergangsbereich zum Weiler langgestreckte Baubereiche (Typ A) angeordnet, die mit maximal 6.00 m hohen Gebäuden mit einem Kniestock von maximal 0.50 m überbaut werden dürfen. Ferner müssen in den Baubereichen A die Gebäude zwei an der Fassade ablesbare Geschosse aufweisen. Als entscheidender Mangel ist indessen zu werten, dass in Art. 5.5 Abs. 1 SBV nicht namentlich vorgeschrieben wurde, in den Baubereichen A nur jeweils ein Gebäude erstellen zu dürfen, welches überdies den Baubereich im wesentlichen ausfüllt. Dies wäre für die Einfügung an die vergleichsweise grossvolumigen und langgetreckten Gebäude im Weiler wichtig gewesen. Dieser Mangel muss im Rahmen der späteren Projektierung und Baugesuchsprüfung behoben werden. Deshalb sind im Hinblick darauf im Bebauungsplan bei den Baubereichen A entsprechende Hinweisvermerke anzubringen. Die im Übergang zum Kulturland angeordneten Baubereiche (Typ B) sind für maximal 4.50 m hohe Gebäude mit maximalem Kniestock von 1.00 m reserviert. Art. 5.5 SBV verlangt für alle Baubereiche, dass die Erdgeschosses maximal 0.50 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains entlang der Gebäudefassaden liegen dürfen. Diese Bestimmung hat die Vermeidung von auf kleinen Hügelchen stehenden Bauten im Visier. In die gleiche Richtung zielt auch Art. 8 SBV, der verlangt, dass das gewachsene Terrain respektiert werden muss und dass die Bauten höhenmässig so zu planen sind, dass praktisch keine Terrainveränderungen erforderlich sind. Auch verlangt die vorgenannte SBV, dass Stützmauern grundsätzlich zu vermeiden und die Umgebung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (pro 540 m² Landfläche sind mindestens ein einheimischer Nutzhochstammbaum zu pflanzen) und auffällige Einzäunungen und Grundstücksunterteilungen zu vermeiden sind. Die bestehenden Bauten E und D sind im Sinne von Art. 5.5 SBV geschützt. Schliesslich wird noch auf die in den Art. 6.6 und 7 formulierten Anforderungen der Dach- und Fassadengestaltung hingewiesen. Art. 4 SBV verpflichtet den Gemeinderat, bei der Beurteilung strenge Massstäbe anzuwenden und gegebenenfalls Fachgutachten einzuholen.

Zum "Planungsbericht" ist zu bemerken, dass dieser lediglich der Erläuterung des Gestaltungsplanes dient und deshalb nicht zu den genehmigungsbedürftigen Elementen des Gestaltungsplanes gehört. Weiter ist das Dokument "Verteiler der Baulandumlegungskosten" Gegenstand der Kostenverlegung gemäss § 61 BauG und ebenfalls nicht genehmigungsbedürftig. Beide Dokumente sind mit einem entsprechenden Hinweisvermerk zu versehen.

Aufgrund der obgenannten Erwägungen kann insgesamt festgestellt werden, dass der vom Gemeinderat unter enger Mithilfe der Denkmalpflege und dem Amt für Raumplanung entwickelte Gestaltungsplan insgesamt einen tragfähigen Rahmen für die Überbauung und die Erschliessung des Gebietes Rebhalde darstellt. Von grosser Bedeutung ist, dass die dem Gestaltungsplan zugrunde liegenden Ziele nur erfüllt werden können, wenn die dereinstigen Projekte sorgfältig bearbeitet werden und diese im Sinne von Art. 4 Abs. 3 SBV vom Gemeinderat geprüft werden. Aufgrund der erwähnten besonderen Genehmigungsumstände des Zonenplans ist der Gemeinderat aufzufordern, die Baugesuche den vorgenannten Ämtern zur fachlichen Beurteilung zu unterbreiten. Im Mitberichtsverfahren hat das Grundbuchamt, Kreis Ermatingen, betreffend der Baulandumlegung keine Vorbehalte angemeldet.

**Auf Antrag des Departementes für Bau und Umwelt
beschliesst der Regierungsrat :**

1. Der vom Gemeinderat Wäldi am 10. August 1995 beschlossene Gestaltungsplan "Rebhalde" wird im Sinne der Erwägungen und dem Vorbehalt von Ziffer 2 der Erwägungen genehmigt.
2. Der Gemeinderat Wäldi hat im Sinne der Erwägungen die Baugesuche der Denkmalpflege und dem Amt für Raumplanung zu unterbreiten.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Wäldi, 8557 Lipperswil, unter Beilage von zwei Gestaltungsplandossiers mit den notwendigen Genehmigungsvermerken und einem Hinweisvermerk (Teildokumente Planungsbericht, Verteiler der Baulandumlegungskosten, Baubereiche A im Bebauungsplan)
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Wirtschaft, Energie und Verkehr
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Grundbuchamt Kreis Ermatingen
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von einem Gestaltungsplandossier mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplar sowie der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber

