



Frauenfeld, 22. September 2010

Entscheid Nr. 67

0086/2010/DBU/ARP

* Weitere Unterlagen befinden
sich im Dossier
GP „Chatzebach“, Basadingen

Politische Gemeinde Basadingen-Schlattingen

- **Baulinienplan IV, Änderung Bereich Chatzenbach 2009**

- **Gestaltungsplan „Chatzebach“, Basadingen**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Basadingen-Schlattingen am 10. November 2009 beschlossene Baulinienplan IV, Änderung Bereich Chatzenbach 2009 wird mit Hinweisvermerk betreffend der Festlegung *Bereich Mantelbaulinie GP Chatzenbach* genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat Basadingen-Schlattingen am 10. November 2009 beschlossene Gestaltungsplan „Chatzebach“, Basadingen wird mit Ausnahme der Festlegungen *neue Strassenabstandslinie* und *Besucherparkplätze* (Plan 1 Erschliessung) sowie der Sonderbauvorschriften Art. 4.3 (A. Allgemeine Bestimmungen), Art. 3 Abs. 1 Satz 2, Art. 8, Art. 10, Art. 16 Abs. 3 und Art. 17 (B. Spezielle Bestimmungen) genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Basadingen-Schlattingen, 8254 Basadingen-Schlattingen, unter Beilage von vier Baulinienplänen IV, Änderung Bereich Chatzenbach 2009 sowie vier Gestaltungsplänen „Chatzebach“, Basadingen, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst (Herr Felix Bischofberger)
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von einem Baulinienplan IV, Änderung Bereich Chatzenbach 2009 sowie einem Gestaltungsplan „Chatzebach“, Basadingen, je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 29. April 2010 ersucht der Gemeinderat Basadingen-Schlattingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Über die beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) eingegangenen Rekurse entscheidet das Departement separat. Die mit dem gleichen Schreiben eingereichte Zonenplanänderung wurde mit Entscheid des DBU Nr. 52 vom 7. Juli 2010 genehmigt.

Der zur Genehmigung eingereichte Baulinienplan IV, Änderung Bereich Chatzenbach 2009 sowie der Gestaltungsplan „Chatzebach“, Basadingen wurden mit Bericht vom

1. Oktober 2008 vom Amt für Raumplanung vorgeprüft. Die im Rahmen der Vorprüfung gemachten Auflagen und Anregungen wurden mehrheitlich umgesetzt.

Der **Baulinienplan IV, Änderung Bereich Chatzenbach 2009** bezweckt die Differenzierung des Abstandes vom Chatzenbach für Bauten und Anlagen. Die aufgehobene Baulinie im Abstand von 10 m zum Bach war sowohl für Bauten als auch Anlagen gültig. Neu sollen nur noch Anlagen im entsprechenden Bereich zulässig sein. Für Bauten sind im ebenfalls zur Genehmigung vorliegenden Gestaltungsplan Mantelbaulinien festgelegt. Der im Baulinienplan enthaltene *Bereich Mantelbaulinien GP Chatzenbach* weist auf diese Verbindung zum Gestaltungsplan hin. Dieser Bereich kann jedoch nicht allgemeinverbindlicher Bestandteil des Baulinienplans sein, da er lediglich darauf hinweist, dass der Gestaltungsplan in diesem Bereich Mantelbaulinien für Haupt- und Nebenbauten festlegt. Der Bereich kann somit nur als unverbindlicher Hinweis genehmigt werden (Hinweisvermerk).

Gemäss Art. 3 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der **Gestaltungsplan „Chatzebach“, Basadingen** die Bebauung und Erschliessung des unerschlossenen Areals in der Kernzone am Chatzenbach. Angestrebt wird ein gestalterisch zusammengehörend erlebbares Quartier mit hoher Wohnqualität. Ein gleichzeitig haushälterischer Umgang mit Bauland, Erschliessung und Energie und eine etappenweise Realisierung sollen dabei ermöglicht werden. Ziel ist es auch, den heutigen Bachraum des Chatzenbaches ökologisch aufzuwerten. Für die strassenmässige Erschliessung ist im Gestaltungsplan eine neue Erschliessungsstrasse ausgeschieden. Die benötigte Landfläche wird freihändig erworben, wie der Vereinbarung vom 22. April 2010 zu entnehmen ist. Damit wird die gemäss § 35 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SR 700) erforderliche Erschliessungspflicht erfüllt. Die im Zusammenhang mit der Erschliessungsstrasse festgelegte *neue Strassenabstands-Baulinie* (vgl. Plan 1 Erschliessung) wird gleichzeitig auch im Baulinienplan IV als neue Baulinie für Haupt- und Nebenbauten festgelegt. Diese Baulinie kann nicht doppelt genehmigt werden, deshalb wird sie im Gestaltungsplan (Plan 1 Erschliessung) nur als Hinweis genehmigt. Die auf der Erschliessungsstrasse festgelegten Besucherparkplätze (vgl. Plan 1 Erschliessung, Art. 3, Abs. 1 Satz 2 SBV) können nicht genehmigt werden, da Besucherparkplätze auf privatem Grund zu erstellen sind (vgl. § 72 PBG).

Die Mantelbaulinien für Hauptbauten weisen zum Teil einen leicht reduzierten Gewässerabstand gegenüber dem Chatzenbach auf (13 m statt 15 m). Für Anlagen gilt gemäss Baulinienplan ein Abstand von 10 m. Grund für die Reduktion der Abstände ist gemäss Planungsbericht eine bessere Erschliessungs- und Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke sowie das Ermöglichen von Gartenanlagen auf der Südseite der geplanten Gebäude. Im Rahmen der Vorprüfung hat das Amt für Raumplanung darauf hingewiesen, dass der Abstandsreduktion nur zugestimmt werden könne, sofern ein Nachweis erbracht werde, dass die verbleibenden 10 m für eine Renaturierung des Baches ausreichen würden und eine Aufwertung des Baches und des dazugehörigen Uferabschnittes erfolge. Dieser Nachweis wurde mit vorliegendem Bachvorprojekt, das in Absprache mit dem Amt für Umwelt erarbeitet wurde, sowie mit den entsprechenden Bestimmungen in Art. 16 Abs. 1 und 2 der Sonderbauvorschriften erbracht. Abs. 3 von Art. 16 re-



gelt die Land-, Erstellungs- sowie Unterhaltskosten der Bachrenaturierung bzw. des Bachbereiches. Diese Kosten können nicht Inhalt des Gestaltungsplanes gemäss § 19 Abs. 1 des PBG sein und müssen privatrechtlich geregelt werden. Dieser Abschnitt kann daher nicht genehmigt werden.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde die Anmerkung gemacht, dass alles, was bereits im Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement) geregelt ist, nicht Bestandteil der Sonderbauvorschriften sein kann und auf die entsprechenden Vorschriften zu verzichten sei. Diese Vorgabe wurde soweit umgesetzt, dass die entsprechenden Artikel der Sonderbauvorschriften als Hinweise aufgeführt wurden. Die entsprechenden Artikel (Art. 4.3 (A. Allgemeine Bestimmungen) sowie Art. 8, Art. 10 und Art. 17 (B. Spezielle Bestimmungen)) sind jedoch weiterhin als einzelne Artikel in den Sonderbauvorschriften aufgeführt und es findet keine saubere Trennung zwischen allgemeinverbindlichen Inhalt und Hinweisen analog der Legende des Gestaltungsplans statt. Auf den ersten Blick scheinen die entsprechenden Artikel als allgemein verbindlich. Um in der Anwendung der Vorschriften keine Missverständnisse zu erhalten, werden die entsprechenden Artikel nicht genehmigt. Allfällige Hinweise in den Sonderbauvorschriften sind klar vom allgemeinverbindlichen Inhalt zu trennen und sollen nicht als eigentliche Artikel erscheinen.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung weist das Amt für Umwelt darauf hin, dass das Bachrenaturierungsprojekt einer separaten Genehmigung des DBU bedarf. Im Weiteren ist dafür zu sorgen, dass zwischen dem Chatzenbach und der Baulinie für Anlagen keinerlei Anlagen wie Schüttungen, Mauern, Einfriedungen, Hartbeläge, Cheminées, Spielgeräte etc. gestattet sind. Einleitungen von Meteorwasserleitungen in den Chatzenbach, die grösser als 20 cm sind, benötigen eine Bewilligung durch das Amt für Umwelt.

Die Vorlage entspricht mit Ausnahme der erwähnten Festlegungen und Vorschriften den Anforderungen von § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes und kann genehmigt werden.

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: 27. Sep. 2010