

Frauenfeld, 30. April 2012

Entscheid Nr. 44

0081/2011/DBU/ARP

**Politische Gemeinde Weinfelden
Gestaltungsplan Nr. 91 „Scherbenguët“****Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:**

1. Der vom Gemeinderat am 15. März 2011 beschlossene Gestaltungsplan Nr. 91 „Scherbenguët“ wird mit Ausnahme von Art. 6.4 sowie Art. 9 Satz 1 der Sonderbauvorschriften genehmigt.
2. Diese Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide keine Änderungen zur Folge haben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Weinfelden, Rathausstrasse 2, Postfach, 8570 Weinfelden unter Beilage von vier Dossiers Gestaltungsplan Nr. 91 „Scherbenguët“, je mit Genehmigungs- sowie Nichtgenehmigungsvermerk betreffend Art. 6.4 sowie Art. 9 Satz 1 der Sonderbauvorschriften (chargé)
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Dossiers Gestaltungsplan Nr. 91 „Scherbenguët“, mit Genehmigungs- sowie Nichtgenehmigungsvermerk analog Gemeindeexemplar sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 22. März 2011 sowie ergänztem Planungsbericht vom 5. Juli 2011 ersucht die Politische Gemeinde Weinfelden um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Anhand der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde.

Die Umsetzung des vorliegenden Gestaltungsplans bedingt die Aufhebung des Gestaltungsrichtplans Nr. 59 „Scherbenguët“ sowie die Änderung der Quartierpläne Nrn. 14 und 14B „Allensberg“ und des Baulinienplans Nr. 763 „Scherbenguët“. Diese Pläne müs-



sen gleichzeitig mit der Genehmigung des Gestaltungsplans Nr. 91 „Scherbenguët“ aufgehoben bzw. geändert werden.

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.

Das in den Gestaltungsplan Nr. 91 „Scherbenguët“ einbezogene Gebiet liegt leicht erhöht, nordöstlich des Dorfkerns, oberhalb der evangelischen Kirche. Mit Ausnahme eines kleinen Streifens entlang dem Scherbenhofweg (welcher der Dorfzone D3 zugewiesen ist sowie der nordwestliche Ecke, die der Freihaltezone zugewiesen ist) liegt das Gestaltungsplangebiet in der Wohnzone W2ERH.

Der Gestaltungsplan Nr. 91 „Scherbenguët“ bezweckt gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zonenkonforme Bebauung des Gebiets, unter Berücksichtigung der bestehenden Topografie sowie die Festlegung der Erschliessung, insbesondere die Fusswegverbindung entlang des projektierten Baches.

Die Umsetzung des Zweckartikels soll durch die Festlegung von Baulinien entlang dem neuen, westlich gelegenen Fussweg und entlang dem Scherbenhof- und Allenbergweg sowie der Herabsetzung des arealinternen Gebäudeabstandes erfolgen. Ausserdem wird die Erschliessung mittels einer Stichstrasse festgelegt.

Die Regelungen im Gestaltungsplan Nr. 91 „Scherbenguët“ sind auf ein Minimum beschränkt, scheinen jedoch sachgerecht auf die Zielsetzungen abgestimmt zu sein.

Der vorliegende Gestaltungsplan lässt in verschiedenen Bereichen Abweichungen von der Regelbauweise zu und muss deshalb die dafür notwendigen Anforderungen von § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) erfüllen. Gemäss Planungsbericht betreffen die Abweichungen die Reduktion des arealinternen Gebäudeabstandes, die Forderung nach dem Minergiestandard sowie die Zulassung des Ausnutzungstransfers.

Gemäss § 19 Abs. 2 PBG kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Die zonengemässe Nutzungsart darf nicht geändert werden. Der Gestaltungsplan verfügt insgesamt über architektonische und ortsbauliche Qualitäten, die unter anderem auf die Abweichungen von der Regelbauweise zurückzuführen sind. Zu erwähnen ist diesbezüglich die haushälterische Nutzung des Bodens sowie die gezielte Erhaltung von Freiräumen. Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Voraussetzungen für ein Abweichen von der Regelbauweise nach Art. 19 Abs. 2 PBG erfüllt sind.

Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt grösstenteils über eine Stichstrasse ab der Haustrasse. Nur ein kleiner Teil soll über den ausgebauten Scherbenhofweg erschlossen werden. Die bestehenden Fusswegverbindungen bleiben erhalten und werden vernetzt. Im Vordergrund steht dabei die Festlegung des Fussweges entlang des neu offen



3/3

gelegten Baches. Dieser dient unter anderem der Fussgängererschliessung der angrenzenden Parzellen. Der Gestaltungsplan Nr. 91 „Scherbenguët“ ordnet die Erschliessung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 RPG des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700), in Verbindung mit § 35 PBG, sachgerecht.

Die innerhalb des Gestaltungsplangebietes geplante Bachöffnung wird auf dem Gestaltungsplan unter den Hinweisen aufgeführt und ist somit nicht verbindlicher Inhalt des Gestaltungsplans. Entsprechend kann der 1. Satz des Artikels 9 der Sonderbauvorschriften, in welchem der Zeitpunkt der Bachöffnung umschrieben wird, nicht genehmigt werden.

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Naturobjekteplan (Plan Hecken und Bäume, mit RR-Beschluss Nr. 514 vom 27. März 1984) mit einer Baumschutzzone überlagert. Ausserdem ist im Südwesten des Gestaltungsplangebietes im oben genannten Plan eine geschützte Baumgruppe eingetragen. Im Gestaltungsplan ist eine Tanne als Einzelbaum als erhaltenswert bezeichnet. Ansonsten gilt Art. 43 des Baureglements der Politischen Gemeinde Weinfelden, welcher besagt, dass die im Naturobjekteplan enthaltenen Bäume im Wesentlichen erhalten bleiben müssen. Der Gestaltungsplan Nr. 91 „Scherbenguët“ widerspricht somit nicht dem oben genannten Naturobjekteplan.

Bezüglich Art. 6.4 der Sonderbauvorschriften ist anzumerken, dass diese Bestimmung zu unzulässigen Ausnützungstransfers führen kann. § 11 Abs. 2 Ziff. 1 PBV könnte regelmässig nicht erfüllt sein, da es an der engen örtlichen Beziehung von Spender- und Empfängergrundstück fehlen wird. Von der Definition des Ausnützungstransfers in § 11 Abs. 2 Ziff. 1 PBV, resp. von dessen restriktiver Auslegung, darf in den Sonderbauvorschriften eines Gestaltungsplans nicht abgewichen 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: 30. April 2012