

Frauenfeld, 21. November 2011

Entscheid Nr. 79

0187/2011/DBU/ARP

**Politische Gemeinde Wigoltingen
Gestaltungsplan „Unterdorf“****Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:**

1. Der vom Gemeinderat am 18. April 2011 beschlossene Gestaltungsplan „Unterdorf“ wird mit Ausnahme des Art. 9 „Sicherung der Benutzbarkeit“ der Sonderbauvorschriften genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Wigoltingen, Oberdorfstrasse 15, 8556 Wigoltingen, unter Beilage von vier Dossiers Gestaltungsplan „Unterdorf“, je mit Genehmigungs- sowie Nichtgenehmigungsvermerk betreffend den Art. 9 „Sicherung der Benutzbarkeit“ der Sonderbauvorschriften (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Dossiers Gestaltungsplan „Unterdorf“ mit Genehmigungs- sowie Nichtgenehmigungsvermerk analog Gemeindeexemplar sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 6. September 2011 ersucht die Politische Gemeinde Wigoltingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Anhand der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt ist gegen die Vorlage kein Rekurs hängig.

Der Gestaltungsplan „Unterdorf“ umfasst diverse Parzellen im Gebiet Unterdorf südlich der Unterdorfstrasse, Wigoltingen. Das in den Gestaltungsplan einbezogene Baugebiet liegt in der zweigeschossigen Wohnzone W2. Ebenfalls sind der Hüslibach und auch die südlich angrenzenden Grundstücke in der Landwirtschaftszone Lw in den Gestaltungsplan einbezogen. Der Gestaltungsplan setzt sich aus einem allgemeinverbindlichen Plan Situation 1:500 sowie den Sonderbauvorschriften zusammen. Der Planungs-

bericht und auch das „Konzept 2011 Bachrenaturierung Hüslibach 1:500“ haben informativen Charakter.

Der Gestaltungsplan „Unterdorf“ enthält in Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) einen umfassenden Zweckartikel. Die Umsetzung des Zweckartikels soll u.a. durch die Festlegung von Randbedingungen für eine haushälterische und gut auf die Umgebung angepasste Überbauung des Planungsgebietes (insbesondere der vorhandenen Siedlungslücke auf Parzelle Nr. 643 mit einer Wohnbaute von hohem Wohnwert) erfolgen. Ausserdem regelt der Gestaltungsplan die Renaturierung des Hüslibachs. Damit werde einerseits der Hochwasserschutz sichergestellt und andererseits das Landschafts- und Siedlungsbild aufgewertet. Die gewählten Massnahmen im Gestaltungsplan „Unterdorf“ scheinen sachgerecht auf die Zielsetzung abgestimmt zu sein.

Der vorliegende Gestaltungsplan lässt Abweichungen von der Regelbauweise zu und muss deshalb die dafür nötigen Anforderungen von § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) erfüllen. Gemäss Planungsbericht wird in diversen Bereichen von der Regelbauweise abgewichen, u.a. wird in den Bereichen A und B die Ausnützungsziffer von 0.35 auf 0.50 erhöht und sind die Mehrfamilienhäuser auf der Parzelle Nr. 629 und 643 gestalterisch aufeinander abzustimmen. Für die Mehrfamilienhäuser sind drei Vollgeschosse erlaubt.

Gemäss Art. 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 hohe architektonische und ortsbauliche Qualitäten, die unter anderem auf die Abweichungen von der Regelbauweise zurückzuführen sind. Eine Qualität des Gestaltungsplans ist beispielsweise die verdichtete und energiesparende Bauweise, welche dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entspricht. Zudem wird durch diverse Gestaltungsvorschriften auf die bauliche und landschaftliche Umgebung, insbesondere die Aufwertung des Hüslibaches, reagiert. Insgesamt kann festhalten werden, dass die Voraussetzungen für ein Abweichen von der Regelbauweise nach Art. 19 Abs. 2 PBG erfüllt sind.

Bezüglich der Sonderbauvorschriften (SBV) ist folgende Bemerkung anzubringen:

Art. 9

Die Sicherung privatrechtlicher Grunddienstbarkeiten kann nicht Inhalt eines Gestaltungsplanes im Sinne von Art. 19 Abs. 1 PBG sein. Dieser Artikel kann somit nicht genehmigt werden.

3/3

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan angemeldet. Die generelle Prüfung ergibt, dass er die Anforderungen von § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) erfüllt. Er kann mit Ausnahme des Art. 9 SBV 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: 21. Nov. 2011