



Frauenfeld, 17. Dezember 2010

Entscheid Nr. 89

0188/2010/DBU/ARP

Politische Gemeinde Wilen - Gestaltungsplan Langewis - Teilzonenplan Engistrasse

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Wilen am 22. April 2009 erlassene Gestaltungsplan Langewis wird mit Ausnahme von Art. 5 Abs. 2, Art. 5 Abs. 3 und Art. 6 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat Wilen am 22. April 2009 beschlossene Teilzonenplan Engistrasse wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Wilen, 9535 Wilen b. Wil, unter Beilage von zwei Exemplaren des Gestaltungsplans Langewis und einem Exemplar des Teilzonenplans Engistrasse, je mit den notwendigen Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken (chargé)
 - Grundbuchamt Sirnach
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von einem Exemplar des Gestaltungsplans Langewis und zwei Exemplaren des Teilzonenplans Engistrasse mit Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 26. September 2010 ersucht der Gemeinderat Wilen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind zu beiden Vorlagen keine Rekurse hängig. Der Gestaltungsplan Langewis wurde mit Bericht vom 09. Dezember 2008 vom Amt für Raumplanung vorgeprüft.

Das in den **Gestaltungsplan** Langewis (GP Langewis) einbezogene Gebiet umfasst gemäss Planungsbericht die Parzellen Nrn. 624, 695, 696, 697 und 1219 mit einer Fläche von ca. 46'000 m². Das Areal liegt in der Wohnzone W2A. Der GP Langewis setzt sich aus den allgemeinverbindlichen Bestandteilen Situationsplan 1:1000 und den Sonderbauvorschriften zusammen.

Der GP Langewis bezweckt gemäss Ziffer 3 der Sonderbauvorschriften insbesondere eine gute Siedlungsqualität, eine zweckmässige Erschliessung und die Sicherstellung energiesparender Baustandards. Dazu werden im Situationsplan verschiedene Baubereiche A1 und A2, B sowie C1 – C5 ausgeschieden. Art. 5 und 6 der Sonderbauvorschriften enthalten verschiedene von der Regelbauweise abweichende Bestimmungen, welche je nach Baubereich zum Tragen kommen sollen. Dabei geht es in erster Linie um Abweichungen von der Ausnützungsziffer sowie der Gebäude- und Firsthöhe. Abgesehen von der Bezeichnung dieser Baubereiche wird im Situationsplan selbst im Wesentlichen lediglich noch die Erschliessung geregelt. Die Etappierung ist dem Anhang der Sonderbauvorschriften zu entnehmen. Die in der erwähnten Vorprüfung gemachten Hinweise und Vorbehalte wurden weitgehend berücksichtigt.

Gemäss Ziffer 4.2 des Planungsberichts (PB) wird mit den Sonderbauvorschriften verschiedentlich von den Baureglementsbestimmungen der Zone W2A abgewichen. Von der Regelbauweise kann gemäss § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes nur abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dies im öffentlichen Interesse liegt. Wie bereits erwähnt, geht es in erster Linie um Abweichungen von der Regelbauweise in den Bereichen Ausnützungsziffer sowie der Gebäude- und Firsthöhe. In Ziffer 4.2.1 PB wird versucht darzulegen, inwiefern durch die Abweichungen ein gesamthaft besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird. Die in Ziffer 4.2.1 aufgeführten Punkte stehen mit den genannten Abweichungen indes nicht in direktem Zusammenhang und können auch ohne diese Abweichungen zum Tragen kommen. Die Abweichungen und der minimale Gestaltungsplaninhalt führen nicht zu einem gesamthaft besseren Ergebnis. Die im Zweckartikel aufgeführte gute Siedlungsqualität wird mit den Vorgaben des GP Langewis nicht gewährleistet. Der GP Langewis regelt mit Ausnahme des Baubereichs B weder Stellung oder Lage der Bauten, noch enthält er gestalterische Vorgaben, welche die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise rechtfertigen würden. Der Nachweis des gesamthaft besseren architektonischen und ortsbaulichen Ergebnisses wird nicht erbracht. Die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise betreffend der Zone W2A können deshalb nicht genehmigt werden. Demzufolge können Art. 5 Abs. 2 und 3, sowie Art. 6 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften nicht genehmigt werden.

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen den GP Langewis angebracht. Die generelle Prüfung ergibt, dass der GP Langewis mit Ausnahme der genann-

3/3

ten Artikel der Sonderbauvorschriften die Anforderungen nach § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) erfüllt und somit genehmigt werden kann.

Teilzonenplan Engistrasse

Die Engistrasse befindet sich gemäss Zonenplan nicht im Baugebiet. Da die Engistrasse der Erschliessung des Gestaltungsplangebietes dient, wird sie eingezont. Der nördliche Teil der Strasse wird der Wohnzone niedrigerer Dichte (W2A), der südlichere Teil der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) zugewiesen.

Es kann festgestellt werden, dass der Teilzonenplan Engistrasse die Anforderungen von § 33 Abs. 1 PBG erfüllt und somit genehmigt werden kann.

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: 20. Dez. 2010