



DEPARTEMENT FÜR BAU UND UMWELT DES KANTONS THURGAU

ENTSCHEID

Frauenfeld,

22. März 2001, Me, Su
Entscheid Nr. 17

Gemeinde Wuppenau
Gestaltungsplan Weid

1. Der Gemeinderat Wuppenau ersucht mit Schreiben vom 16. Januar 2001 um Genehmigung des Gestaltungsplanes Weid. Aufgrund der Akten kann geschlossen werden, dass das Planungsverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt liegen keine Rekurse vor.
2. Der **Gestaltungsplan Weid** (nachfolgend GP) umfasst die der Dorfzone zugewiesene Parzelle Nr. 1386. Diese südlich dem Ortsteil Hosenruck vorgelagerte unerschlossene Parzelle liegt ortsbaulich exponiert. Laut Artikel 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der GP eine dem Gelände optimal angepasste Erschliessung mit minimalem Landbedarf. Ferner sollen die Bauten und Anlagen Rücksicht auf das angrenzende gewachsene Dorf nehmen und eine Wohnbebauung mit hoher Wohnqualität in gemischten Bauweisen erreicht werden. Dieser Zweckartikel ist auf die konkrete Situation abgestimmt.

Art. 3 der SBV nennt die einzelnen Bestandteile des GP sowie ihre Verbindlichkeiten. Es wird zwischen allgemeinverbindlichen, wegleitenden und erläuternden Bestandteilen unterschieden. Allgemeinverbindlich sind danach der Plan Nr. 1 (Erschliessung samt Nachtrag vom 3. Januar 2001), die Profilschnittpläne 1 bis 5 und der Plan Nr. 4 (Höhenlinienplan). Indessen ent-

halten lediglich die SBV und der Plan Nr. 1 die entsprechenden Erlass- und Beschlussesvermerke. Hinsichtlich Verbindlichkeit verwirrt diese inkonsequente Behandlung. Angesichts des Umstandes, dass Art. 3 der SBV den einzelnen Bestandteilen ihre Verbindlichkeiten klar zuordnet, kann die Verwirrung letztlich geklärt und die inkonsequente Darstellung verantwortet werden. Der Klarheit halber werden auf den entsprechenden Bestandteilen indessen Hinweisvermerke angebracht.

Entsprechend dem erwähnten Zweckartikel ordnet der GP in Übereinstimmung mit § 37 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 Ziffer 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) die öffentliche Erschliessung. Des Weiteren enthält er gestützt auf § 19 Abs. 1 Ziffer 2 des PBG auch Vorgaben zur Gestaltung der Bauten, Anlagen sowie der Aussenanlagen. Mit Würdigung der ortsbaulich exponierten Lage des Planungsgebiets verlangt Art. 4 der SBV richtigerweise hohe Anforderungen an die dereinstige Gestaltung der Bauten und Anlagen. Der Planungsbericht enthält die zum Verständnis des Gestaltungsplans notwendigen Detailinformationen. Aufgrund der verwaltungsinternen Vernehmlassung sind die folgenden Bemerkungen zum GP anzubringen.

Aus strassenbaupolizeilicher Sicht erhebt das Tiefbauamt gegen die verkehrsmässige Erschliessung keine Vorbehalte. Die Lage der Einmündung der neuen Feinerschliessungsstrasse in die Kantonsstrasse kann vertreten werden, sofern die Zufahrt des direkt an der Hauptstrasse liegenden Vorplatzes auf der Parzelle Nr. 827 zusammen mit der Realisierung der Feinerschliessungsstrasse aufgehoben wird. Art. 7 SBV erfüllt diese Forderung. Das Amt für Umwelt stellt fest, dass gemäss Gewässerschutzgesetz nicht verschmutztes Abwasser von Dächern und von wenig befahrenen Flächen versickern und wo dies nicht möglich Vorflutern zugeleitet werden sollte. Das

vorgenannte Amt stuft für das fragliche Gebiet die Versickerungsmöglichkeiten indessen als sehr schlecht ein. Gleichwohl verlangt es, dass im Rahmen des Detailprojektes über die kanalisationstechnische Erschliessung aufzuzeigen ist, ob es nicht möglich und zumutbar sei, nicht verschmutztes Abwasser via Drainage- oder Strassenentwässerungsleitungen einem oberirdischen Gewässer zuzuleiten. Das vorgenannte kanalisationstechnische Detailprojekt ist dem Amt für Umwelt zur Genehmigung einzureichen (§ 11 RRVV zum GSchG). Das Amt für Denkmalpflege bemängelt die verkehrsmässige Erschliessung ab der Kantonsstrasse, weil damit die schwierigen topografischen Verhältnisse und die unmittelbare Nähe zum wertvollen Gebäude Hauptstrasse Nr. 20 nicht bewältigt werde. Eine Erschliessung über die Alpsteinstrasse wäre aus Sicht der Denkmalpflege zu bevorzugen. Ferner stuft das vorgenannte Amt die Parzelle Nr. 1386 mit Hinweis auf die Alpsteinstrasse als erschlossen ein. Dies trifft offensichtlich nicht zu. Die Gemeinde ist zur zeit- und sachgerechten Erschliessung der nicht erschlossenen Bauparzelle Nr. 1386 verpflichtet (§ 35 Abs. 1 PBG). Sie verfügt gemäss Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts bei der Erschliessungsplanung über ein erhebliches Ermessen. Dieses ist mit der getroffenen Wahl der Erschliessung der Parzelle Nr. 1386 nicht überschritten, wenngleich eine Zufahrt ab der Alpsteinstrasse hinsichtlich Einpassung ins Gelände Vorteile aufgewiesen hätte. Dabei würde die Alpsteinstrasse aber Zusatzverkehr erhalten, was die Wohnqualität und Sicherheit jener Bebauung mindert. Gemäss GP werden der Wendeplatz der neuen Feinerschliessungsstrasse und die Alpsteinstrasse mit einem Fussweg verbunden. Gemäss Art. 5 der SBV sind für die Böschungsgestaltung künstliche Steine wie Halbschalen, Flusssteine und Löffelsteine nicht erlaubt. Zudem sind Terrainveränderungen natürlich vorzusehen. Diese Anforderungen sind auch bei der Gestaltung von allfälligen Böschungen der neuen Feinerschliessungsstrasse zu beachten. Schliesslich ist noch auf die gemäss GP vorzusehenden Bäume im Einlen-

kerbereich der neuen Strasse in die Hauptstrasse hinzuweisen. Diese sind namentlich als ein Beitrag der guten Strassenraumgestaltung zu werten. Die geplante Überbauung der Parzelle Nr. 1386 ist ein erwünschter Beitrag der Siedlungsentwicklung nach innen. Die Gestaltung der Bauten und Anlagen hat mit Recht hohe Anforderungen zu erfüllen (vgl. Art. 4 SBV). Die im Abschnitt „1.2 Dachformen„ der SBV aufgeführte Dachneigung von mindestens 25° widerspricht indes Art. 25 des Baureglements, der mindestens eine Dachneigung von 35° verlangt. Diese Abweichung der Regelbauweise ist nur möglich, sofern sich im konkreten Fall eine Baute trotzdem gut ins Ortsbild einfügt. Zu diesem Abschnitt ist ein entsprechender Hinweisvermerk des Departementes anzubringen.

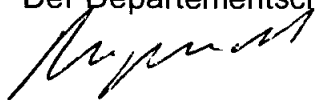
Gemäss § 39 Abs. 2 PBG ist in der Regel eine Landumlegung mit einem Gestaltungsplan zu verbinden. Im Rahmen der Landumlegung sind unter anderem die für öffentliche Anlagen wie Strassen erforderlichen Flächen auszuscheiden und ggf. die Lasten zu bereinigen. Zur Gewährleistung der gesetzlich geforderten zeitgerechten Erschliessung (§ 35 Abs. 1 PBG) sind gesicherte, öffentliche Strassenflächen wichtig. In diesem Zusammenhang wird auf die Erläuterungen im Kapitel 3.1.8 des Departements für Bau und Umwelt zum PBG verwiesen. Vorliegend liegt im Sinne von § 39 Abs. 2 PBG ein Regelfall vor. Im Planungsbericht zum GP wird dargelegt, dass die Landfläche für die Realisierung der Erschliessungsstrasse nach der Auflage des GP schriftlich geregelt werde. Es ist zu hoffen, dass trotz der nicht durchgeführten Landumlegung die zeitgerechte Erschliessung nicht behindert wird.

Im Sinne von § 33 PBG erscheint der GP gesamthaft rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Wuppenau am 4. Oktober 2000 bzw. 15. Januar 2001 beschlossene Gestaltungsplan Weid wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Wuppenau, 9515 Hosenruck, unter Beilage von drei Gestaltungsplandossiers mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplandossiers mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken, sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
DES KANTONS THURGAU
Der Departementschef



H.P. Ruprecht

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: 22. März 2001