

Frauenfeld, 06. Oktober 2010

## **Entscheid Nr. 69**

0117/2010/DBU/ARP

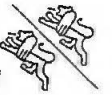
### **Politische Gemeinde Fischingen Gestaltungsplan Blume**

#### **Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:**

1. Der vom Gemeinderat Fischingen am 28. April 2010 beschlossene Gestaltungsplan Blume wird mit Ausnahme von Art. 5.1, Art. 5.3 Sätze 1 und 2, Art. 8.9, Art. 8.14 und Art. 8.15 der Sonderbauvorschriften sowie der Festlegung „Landabtretung an Gemeinde“ im Erschliessungsplan genehmigt.
2. Mitteilung an:
  - Gemeinderat Fischingen, 8374 Dussnang, unter Beilage von vier Exemplaren des Gestaltungsplans Blume, je mit den notwendigen Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken (chargé)
  - Amt für Denkmalpflege
  - Amt für Umwelt
  - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
  - Forstamt
  - Tiefbauamt
  - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Blume, je mit den notwendigen Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken sowie der übrigen Akten

#### **Erwägungen:**

1. Mit Schreiben vom 7. Juni 2010 ersucht der Gemeinderat Fischingen um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans. Im Rahmen einer ersten Prüfung hat das Amt für Raumplanung festgestellt, dass die eingereichten Unterlagen nicht vollständig sind. In Absprache mit der Gemeinde wurden mit dem Schreiben vom 21. Juni 2010 ergänzende Unterlagen (Kauf-/ Durchleitungsverträge) nachgefordert. Diese Unterlagen wurden am 29. Juli 2010 nachgereicht. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.



2. Das in den **Gestaltungsplan Blume** (nachfolgend: Gestaltungsplan) einbezogene Gebiet (Parzellen Nrn. 1764, 2112) liegt am östlichen Rand des Dorfkerns von Oberwangen. Dem Ortsbild von Oberwangen um die St. Martinskapelle kommt gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) eine regionale Bedeutung zu. Ferner ist das Ortsbild im Kantonalen Richtplan als wertvoll eingestuft. Das Einzugsgebiet des Gestaltungsplans ist gemäss Zonenplan der Gemeinde Fischingen der Dorfzone zugeordnet. Gemäss Art. 9 des Baureglements bezweckt die Dorfzone den Schutz von Baustruktur und Eigenart der Dorfkerne. Im Weiteren sind Bauten baustilgerecht zu erhalten und Neu-, An- und Umbauten sorgfältig in die Siedlungsstruktur einzugliedern. Zulässig sind Wohnbauten, Landwirtschaftsbetriebe sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Die allgemeinverbindlichen Teile des Gestaltungsplans bestehen aus einem Erschliessungs- und Überbauungsplan (1:500) sowie Sonderbauvorschriften (SBV). Gemäss Art. 1 SBV strebt der Gestaltungsplan eine rationelle und auf die örtlichen Verhältnisse (Siedlungsrandlage, Hanglage und Ortsbild) angepasste, geordnete Erschliessung und Überbauung des einbezogenen Gebiets an. Zudem wird ein gesamthaft besseres architektonisches und ortbauliches Ergebnis nach § 19 PBG angestrebt, als dies im Rahmen der Regelbauweise zu erreichen wäre. Dieser Zweckartikel scheint auf die ortsbauliche Lage und hinsichtlich § 18 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700) abgestimmt.

Im Prüfbericht vom 15. Februar 2010 wurde aufmerksam gemacht, dass sich angesichts der erwähnten Verhältnisse und den Vorgaben des ISOS erhöhte Anforderungen an den Gestaltungsplan ergeben. Das Amt für Raumplanung wies insbesondere darauf hin, dass zur Erfüllung der Grundanforderungen (§ 18 PBG) verbindliche Regelungen zur Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten, zum Aussenraum sowie zu Bepflanzungen zu treffen seien. Die im Rahmen der Vorprüfung und anlässlich diverser Besprechungen geäusserten Vorbehalte, wurden teilweise berücksichtigt. Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Konzept sieht eine Ergänzung des Restaurants Blume mit zwei Mehrfamilien- und neun Einfamilienhäuser vor, die über eine neue Erschliessungstrasse erschlossen werden. Dieses Konzept überzeugt nur beschränkt, weil die Abstimmung der Bauten auf die Rand- und Hanglage nur mässig erfolgte. Die Lage, Grösse und Gestaltung der geplanten Mehrfamilienhäuser sind zwar festgelegt, entsprechende Festlegungen für die Einfamilienhäuser fehlen jedoch. Unter Berücksichtigung eines grossen Planungsermessens der Gemeindebehörde kann dennoch festgehalten werden, dass der Gestaltungsplan die Grundanforderungen von § 18 PBG erfüllt.



Im Weiteren regelt der Gestaltungsplan die Erschliessung. Diese ist abgestimmt auf die zonenspezifischen Anforderungen des Gebietes im Sinne von § 35 Abs. 2 PBG sachgerecht. Laut § 35 Abs. 1 PBG ist die Gemeinde ausserdem für die zeitgerechte Erschliessung verantwortlich. Dem Planungsbericht kann entnommen werden, dass die für die strassenmässige Erschliessung benötigte Fläche mittels Kaufrechtsvertrag gesichert ist. Dieser Kaufrechtsvertrag wurde den Genehmigungsakten beigelegt, somit kann auch das Kriterium „zeitgerecht“ als erfüllt betrachtet werden.

Nach Kapitel 7 des Planungsberichts werden im Rahmen des Gestaltungsplans Abstands- und Gestaltungsvorschriften geändert. Gemäss § 19 Abs. 2 PBG setzt eine Abweichung von der Regelbauweise im Rahmen von Gestaltungsplänen ein gesamthaft besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis voraus, welches im öffentlichen Interesse liegen muss. Auch dürfen Abweichungen nicht zur Folge haben, dass die ausserhalb des Gestaltungsplangebietes liegenden Grundstücke anders als nach den für die Nutzungszone des Gestaltungsplangebietes geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden. Gemäss Seite 8 des Planungsberichts sollen die Bauten im Baubereich 2, entsprechend dem Industriebau auf Parzelle Nr. 2072, eine moderne Architektur aufweisen. Solche Bauten, insbesondere mit Flach- oder Pultdächern, seien in der Dorfzone nicht erlaubt. Aufgrund der Hangsituation würden sich jedoch andere Dachformen aufdrängen. Deshalb sollen die in Art. 9 Abs. 3 und 5 des Baureglements enthaltenen Gestaltungsvorschriften für Bauten im Baubereich 2 keine Anwendung finden. Für diesen Bereich wird auf Satteldachpflicht verzichtet. Im Planungsbericht wird argumentiert, dass sich Bauten mit Pult-/Flachdächern besser in die Hanglage einfügen, als dies bei Satteldächern der Fall wäre. Es bestehe die Gefahr, dass bei Satteldächern die bergseitige Traufe das Terrain nahezu berühren oder der Dachfirst rechtwinklig zum Hang verlaufen könnte. Worin indessen, dass gesamthaft bessere architektonisch und ortsbaulich Ergebnis im Sinne von § 19 Abs. 2 PBG besteht, wenn die Dachform wie auch die Gestaltung der Bauten generell frei ist, geht aus dem Planungsbericht nicht hervor. Mithin kann Art. 8.15 SBV nicht genehmigt werden.

Die Firsthöhen der geplanten Mehrfamilienhäuser nordöstlich des Restaurants Blume (Baubereich 1) wird durch eine Kote First von 598.00 m.ü.M. beschränkt. Ob diese Beschränkung zu einer Erhöhung von der regelkonformen Firsthöhe führt, kann nicht abschliessend beurteilt werden. So hätten im Plan zur Ermittlung der tatsächlichen Firsthöhen, die Koten in m.ü.M. des gewachsenen Terrains bei den tiefsten Gebäudeecken eingetragen werden müssen. Gemäss Seite 8 des Planungsberichts wird bestätigt, dass die regelkonforme Gebäude- wie auch Firsthöhe nicht überschritten sind.



### Sonderbauvorschriften (SBV)

**Art. 5.1 und 5.3:** In § 19 Abs. 1 PBG ist der mögliche Inhalt des Gestaltungsplans abschliessend geregelt. Insbesondere der Erwerb von Grundeigentum zur Sicherung von Erschliessungsflächen und die Abwälzung von Erschliessungskosten gehören nicht dazu. Mithin können Art. 5.1 SBV sowie Art. 5.3 Sätze 1 und 2 SBV mit entsprechender Festlegung „Landabtretung an Gemeinde“ im Erschliessungsplan nicht genehmigt werden.

**Art. 8.9 und 8.14:** Diese Vorschrift beschränkt die bauliche Nutzung im Baubereich 1 auf maximal zwei neue Mehrfamilien- und drei Einfamilienhäuser. Diese Einschränkung ist unzulässig, weil die bauliche Nutzung abweichend zu den Vorschriften der Dorfzone auf Wohnbauten beschränkt wird. So darf gemäss § 19 Abs. 2 Satz 2 PBG die zonengemässe Nutzungsart im Rahmen eines Gestaltungsplans nicht geändert werden. Somit kann Art. 8.9 SBV und ebenfalls, mit entsprechender Begründung, Art. 8.14 SBV nicht genehmigt werden.

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan Blume angebracht. Die generelle Prüfung ergibt, dass dieser mit wenigen Ausnahmen betreffend Sonderbauvorschriften die Anforderungen nach § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) 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: - 7. Okt. 2010