



Frauenfeld, 14. Januar 2009

Entscheid Nr. 1

0091/2008/ARP/DBU

* weitere Unterlagen befinden
sich im Dossier ZPA Gebiet
"Wachthütte", Parz. Nrn. 339,
401-404, 708, 709

Politische Gemeinde Uesslingen-Buch

- Zonenplanänderung Gebiet "Wachthütte", Parz. Nrn. 339, 401-404, 708, 709
- Ergänzung des Baureglements: Ziff. 4.1, 4.2, 4.3 und 5.4a
- Baulinienplan Wachthütte

1. Mit Schreiben vom 18. April 2008 ersucht die BHAtteam Ingenieure AG im Namen der Politischen Gemeinde Uesslingen-Buch um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Der beim Departement für Bau und Umwelt hängige Rekurs gegen die Zonenplanänderung / Ergänzung des Baureglements wird in einem separaten Verfahren entschieden.
2. **Zonenplanänderung Gebiet "Wachthütte", Parz. Nrn. 339, 401-404, 708, 709**
Mit den Rechtsmittelentscheiden (DBU Entscheid vom 31. Juli 2001, Verwaltungsgerichtsentscheid vom 19. Juni 2002 und Bundesgerichtsentscheid vom 23. Dezember 2002) wurde festgestellt, dass das Gebiet „Wachthütte“ einer geeigneten Bauzone zuzuweisen sei. Den Erwägungen dieser Entscheide kann ferner entnommen werden, dass dabei der landschaftlich exponierten Lage mit besonderen Zonenvorschriften oder mit Mitteln der Sondernutzungsplanung Rechnung zu tragen sei. Zudem sei die Abgrenzung so vorzunehmen, dass dadurch keine unerwünschten Kleinstbauzonen für Neubauten entstehen, sondern nur bereits überbautes Gebiet geringfügig erweitert wird oder massvolle Erweiterungen bestehender Bauten zugelassen werden. Mit der zur Genehmigung eingereichten Zonenplanänderung „Wachthütte“ wird nun das überbaute Gebiet im Sinne der Erwägungen vorgenannter Rechtsmittelentscheide der „Wohnzone Wachthütte“ (WW) resp. der „Wohn- und Gewerbezone Wachthütte“ (WGW) zugewiesen. Die Zonenplanänderung „Wachthütte“ erscheint aufgrund dessen sachgerecht.

Ergänzung des Baureglements: Ziff. 4.1, 4.2, 4.3 und 5.4a

Gemäss Planungsbericht sollen sich allfällige Erweiterungen, Neubauten und Ausenanlagen im Gebiet „Wachthütte“ optimal in die Landschaft einordnen. Mit den zur Genehmigung eingereichten Ergänzungen des Baureglements (Ziff. 4.1, 4.2 und 4.3) werden die dafür notwendigen Gestaltungsvorschriften für die Bauzonentypen WW und WGW verankert. Mit Ziffer 5.4a wird zusätzlich auf die Rutschgefährdung im gesamten Gebiet reagiert. Die Ergänzungen erscheinen im Hinblick auf die besondere Lage des Gebietes „Wachthütte“ zweckmässig.

Das Amt für Umwelt bemerkt in seiner Stellungnahme, dass die in Ziff. 5.4a verwendete Formulierung „diplomierter Geologe“ insofern ungeeignet sein kann, falls es

sich nicht um einen „ausgewiesenen Naturgefahrenspezialisten“ handelt, da ein diplomierter Geologe nicht unbedingt mit der Thematik Naturgefahren vertraut sein muss. Im Rahmen des Vollzugs von Ziff. 5.3a des Baureglements hat die Gemeinde zu überprüfen, ob es sich bei der beauftragten Fachperson bzw. Firma um Naturgefahrenspezialisten handelt.

Baulinienplan Wachthütte

Die auf den Parzellen Nrn. 401 - 404 und 709 bestehenden Bauten und Anlagen unterschreiten den gesetzlichen Abstand gegenüber Wald gemäss § 63 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700). Die Gemeindebehörde kann allerdings gemäss § 63 PBG aus besonderen Gründen mit Baulinien andere Abstände vorsehen. Mit der auf den vorgenannten Parzellen festgelegten Baulinie wurden die ordentlichen Abstände gegenüber dem Wald auf 4 bis 11 m herabgesetzt. Begründet wird diese Herabsetzung mit der Sicherung der bestehenden Bauten und Anlagen. Mit einer zweiten Baulinie auf den Parzellen Nrn. 708 und 709 soll zudem eine unerwünschte bauliche Ausdehnung gegen Süden verhindert werden. Zusammenfassend kann geschlossen werden, dass der Baulinienplan „Wachthütte“ der speziellen Situation im Gebiet Wachthütte gerecht wird, indem er eine unerwünschte bauliche Entwicklung nach aussen verhindert und gleichzeitig die bestehenden Bauten und Anlagen in ihrem Bestand sichert.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die angeschriebenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die zur Genehmigung eingereichten Vorlagen angemeldet. Es kann festgestellt werden, dass die Anforderungen von § 33 PBG erfüllt sind; mithin steht einer Genehmigung der Vorlagen nichts entgegen.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Uesslingen-Buch am 21. Januar 2008 erlassene Zonenplanänderung „Wachthütte“, Parz. Nrn. 399, 401 – 404, 708, 709 wird genehmigt.
2. Die von der Gemeindeversammlung Uesslingen-Buch am 21. Januar 2008 erlassene Ergänzung des Baureglements: Ziff. 4.1, 4.2, 4.3 und 5.4a wird mit Hinweisvermerk zu Ziff. 5.4a genehmigt.
3. Der vom Gemeinderat Uesslingen-Buch am 29. Februar 2008 beschlossene Baulinienplan „Wachthütte“ wird genehmigt.

3/3

4. Die Genehmigungen von Ziff. 1 und 2 stehen unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen zur Folge haben.
5. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Uesslingen-Buch, 8524 Uesslingen unter Beilage von drei Zonenplanänderungen „Wachthütte“, Parz. Nrn. 399, 401 – 404, 708, 709, drei Ergänzungen des Baureglements: Ziff. 4.1, 4.2, 4.3 und 5.4a sowie vier Baulinienplänen „Wachthütte“; je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken gemäss Ziff. 1, 2, und 3 dieses Dispositives (chargé)
 - Grundbuchamt Felben-Wellhausen, Lerchenstrasse 13, 8552 Felben-Wellhausen
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Forstamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von zwei Zonenplanänderungen „Wachthütte“, Parz. Nrn. 399, 401 – 404, 708, 709, zwei Ergänzungen des Baureglements: Ziff. 4.1, 4.2, 4.3 und 5.4a und einem Baulinienplan „Wachthütte“, je mit Vermerken analog Gemeindexemplare sowie der übrigen Akten

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: 16. Jan. 2009