

Frauenfeld, 22. Juli 2013

## **Entscheid Nr. 45**

0120/2013/DBU/ARP

### **Politische Gemeinde Fischingen Gestaltungsplan Grueb Nord Oberwangen**

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

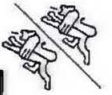
1. Der vom Gemeinderat Fischingen am 15. Mai 2013 beschlossene Gestaltungsplan Grueb Nord Oberwangen wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
  - Gemeinderat Fischingen, 8374 Dussnang, unter Beilage von vier Exemplaren des Gestaltungsplans Grueb Nord Oberwangen, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
  - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
  - Forstamt
  - Tiefbauamt
  - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Grueb Nord Oberwangen, mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

#### **Erwägungen:**

Mit Schreiben vom 10. Juni 2013 ersucht die Politische Gemeinde Fischingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Der Gestaltungsplan Grueb Nord Oberwangen wurde mit Bericht vom 17. April 2013 vorgeprüft. 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.

Der Gestaltungsplan Grueb Nord Oberwangen betrifft die Parzellen Nrn. 1554 (teilweise), 1555 und 1558 am nördlichen Ortsrand von Oberwangen. Das in den Gestaltungsplan einbezogene Gebiet umfasst eine Fläche von circa 3.21 ha und liegt gemäss Zonenplan in der Gewerbezone. Das Gebiet wurde im Jahre 2012 (DBU-Entscheid Nr. 80 vom 9. Oktober 2012) eingezont, um den Bedarf an Gewerbeflächen zu decken.

Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) legt der Gestaltungsplan eine zweckmässige Erschliessung fest, damit auf eine möglichst flexible Bebauung reagiert werden



kann. Mit Vorschriften, welche Stellung und Gestaltung der Bauten sowie die Begrünung regeln, soll eine harmonische und geordnete, architektonisch gute Gesamtbebauung zur besseren Siedlungsgestaltung entstehen. Obwohl in der Vorprüfung darauf hingewiesen wurde, wurde der Zweckartikel nicht mit den, gemäss Festsetzung 2.2.3 des kommunalen Richtplans bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans zu beachtenden Themen „Gestaltung des Strassenraumes“ und „Immissionsschutz“ ergänzt.

Zur Umsetzung von Art. 2 SBV werden im Gestaltungsplan drei Baubereiche A, B und C definiert, in welchen die Stellung (SBV Art. 4) und Gestaltung (SBV Art. 5) der Bauten festgelegt werden. Die Erschliessung der Baubereiche erfolgt über die im Plan bezeichnete öffentliche Verkehrsfläche und eine Ein- /Ausfahrt für PW im Baubereich C. In Art. 7 SBV wird die Begrünung geregelt.

Gemäss § 23 PBG dient der Gestaltungsplan je nach Zielsetzung der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbauggebiet in der Regel der Landschaftsgestaltung. Im Rahmen der Vorprüfung wurde die Gemeinde aufgefordert aufzuzeigen, inwiefern mit den Sonderbauvorschriften eine architektonisch gute, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmte Bebauung erreicht wird. Auf eine Konkretisierung der Bestimmungen in Art. 5 SBV und eine Ergänzung des Planungsberichts wurde trotz Vorbehalten verzichtet. Dies wird bedauert und muss als Mangel bezeichnet werden. Unter Berücksichtigung des Zwecks des vorliegenden Gestaltungsplans (flexible Bebauung für Gewerbebetriebe) kann der Gestaltungsplan insgesamt dennoch als sachgerecht eingestuft werden. Im Hinblick auf die Gestaltung der Bauten ist der Gemeinderat aufgrund der offenen Formulierung der Bestimmungen von Art. 5 SBV im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gefordert.

Mit dem Gestaltungsplan Grueb Nord Oberwangen wird bezüglich der Gebäudelänge von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Abweichungen sind gemäss § 24 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die Abweichung bezüglich Gebäudelänge wird mit den betrieblichen Anforderungen der ansässigen Gewerbebetriebe begründet. Die Ausführungen im Planungsbericht diesbezüglich sind nachvollziehbar. Die Abweichung von der Regelbauweise bezüglich Gebäudelänge kann unter diesen Umständen akzeptiert werden.

Das Tiefbauamt weist darauf hin, dass mit der Baulinie für Hochbauten entlang der Kantonsstrasse ein vorsorglicher Freihaltebereich für den geplanten Fussweg geschaffen werde. Um zu verhindern, dass in diesem Bereich Kleinbauten und Anlagen erstellt werden, sei der Erwerb dieses Landstreifens durch die Gemeinde eine sinnvolle Möglichkeit. So könnte bei einem späteren Ausbau oder einer Sanierung der Kantonsstrasse ein Trottoir erstellt und an den Staat Thurgau abgetreten werden.



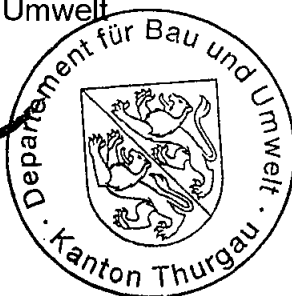
3/3

Die Abteilung Natur und Landschaft hält in ihrer Stellungnahme fest, dass die minimale Versiegelung des Bodens in Kapitel 7.3 erwähnt werde. Die Versiegelung des Bodens ist jedoch nicht nur im Baubereich C, sondern im gesamten Gestaltungsplangebiet auf das Minimum zu beschränken.

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan Grueb Nord Oberwangen angebracht. Die Vorlage entspricht den Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und kann 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: 30. Juli 2013