

Frauenfeld, 5. Oktober 2009

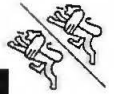
Entscheid Nr. 74

0139/2009/DBU/ARP

Politische Gemeinde Birwinken Zonenplanänderung und **Gestaltungsplan „Roowis“**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Birwinken am 27. April 2009 beschlossene Zonenplanänderung „Roowis“ sowie der Gestaltungsplan „Roowis“ werden mit Hinweisvermerken (Zufahrtsbereiche Parz. Nr. 577, Einmündungsbereich neue Erschliessungsstrasse in die Hauptstrasse, Bachverlegung auf Parz. Nr. 590, Art. 4 SBV Landumlegung, Art. 9 SBV, Abkürzung Freihaltezone in der Legende der Zonenplanänderung) genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Birwinken, 8585 Mattwil, unter Beilage von zwei Plansätzen der Zonenplanänderung „Roowis“ sowie drei Sätzen zum Gestaltungsplan „Roowis“ je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
 - Grundbuchamt Bürglen, Mühlestrasse 2, 8575 Bürglen
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung (3), unter Beilage von zwei Plansätzen der Zonenplanänderung „Roowis“ sowie einem Satz zum Gestaltungsplan „Roowis“ je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken sowie der übrigen Akten

**Erwägungen:**

1. Mit Schreiben vom 12. Juni 2009 ersucht der Gemeinderat Birwinken um Genehmigung der Zonenplanänderung und des Gestaltungsplans „Roowis“. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Gestaltungsplans „Roowis“ soll zudem die rechtskräftige Baulinie (RRB Nr. 509 vom 27. April 1993, Baulinienplan Dorf Ost) innerhalb des Gestaltungsplanperimeters aufgehoben werden. Mit Schreiben vom 4. August 2008 hat das Amt für Raumplanung den Gestaltungsplan „Roowis“ vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Auflage- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.
2. Gemäss Planungsbericht bedarf die Umsetzung des Gestaltungsplans „Roowis“ (nachfolgend GP „Roowis“) vorgängig einer **Zonenplanänderung „Roowis“**. Diese betrifft einerseits die Parzelle Nr. 588, bei welcher ca. 680 m² von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Gewerbezone und andererseits die Parzelle Nr. 579, die von der Wohn- und Gewerbezone in die Freihaltezone Fh umgezont werden soll. Die **Parzelle Nr. 588** ist im Nordosten auf drei Seiten vom Baugebiet umgeben und stösst mit einem Teil der Parzelle ins Gestaltungsplangebiet vor. Die von der Zonenplanänderung betroffene Fläche liegt im Richtplangebiet der PG Birwinken. Gemäss kommunaler Richtplanung ist mit dem GP „Roowis“ auch die künftige Erschliessung der Parzelle Nr. 588 sicherzustellen. Die fragliche Fläche wurde gemäss Planungsbericht aufgrund einer angenommenen Quellteitung bisher nicht eingezont. Es hat sich nun gezeigt, dass diese Quellteitung nicht durch das fragliche Gebiet verläuft und einer Einzonung diesbezüglich nichts mehr im Wege steht. Die Zonenplanänderung vereinfacht die Erarbeitung des GP „Roowis“ und macht für die Überbauung im Gebiet Usserdorf/ Roowis in raumplanerischer Hinsicht Sinn. Die zweite Zonenplanänderung betrifft die künftige **Parzelle Nr. 579**, die von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in die Freihaltezone Fh umgezont werden soll. In der Legende zur Zonenplanänderung hat sich bei der Abkürzung der Freihaltezone (Fh) mit der Bezeichnung Ls ein Druckfehler eingeschlichen, den es redaktionell anzupassen gilt und der diesbezüglich mit einem Hinweisvermerk versehen wird. Begründet wird die Zonenplanänderung mit der sich auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindlichen Käserei, von welcher verschiedene Emissionen ausgehen. Die Freihaltezone soll die Funktion eines sogenannten Puffers zwischen Käserei und künftigen Wohn- oder Gewerbebauten einnehmen. Die neue Freihaltezone weist eine Fläche von 585 m² auf und besitzt eine Form, die in der WG2 unter Einhaltung der ordentlichen Grenzabstände keine vernünftige Bebauung mit Wohn- oder Gewerbebauten zuliesse. Die Zonenplanänderung kann insgesamt als zweckmässig eingestuft und genehmigt werden.

3. Der **Gestaltungsplan „Roowis“** umfasst die Parzellen Nrn. 577, 579, 580, 581, 583, 607, 1123 und einen Teil der Parzelle Nr. 588. Das Gebiet weist gemäss Planungsbericht eine Fläche von 13100 m² auf. Das Planungsgebiet wird heute im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt und soll inskünftig grösstenteils mit Wohnbauten versehen werden.

Der GP „Roowis“ setzt sich aus den allgemeinverbindlichen Teilen Bebauungsplan 1:500, Erschliessungsplan 1:500 sowie den Sonderbauvorschriften (SBV) zusammen. Gemäss Art. 4 SBV wird unter den allgemeinverbindlichen Teilen auch die Landumlegung aufgeführt. Eine Landumlegung ist in der Regel mit einer Gestaltungsplanung zu verbinden (§ 39 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und mit dem Gestaltungsplan zeitlich zu koordinieren wie dies im vorliegenden Fall korrekt geschehen ist. Diesbezüglich hat auch das Grundbuchamt und Notariat Bürglen keine Vorbehalte angebracht. Indes bedarf die Landumlegung keiner Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt. Die Baulandumlegung sowie die mit der Landumlegung zusammenhängenden Artikel in der SBV (Art. 4, Landumlegung; Art. 9) gehören somit nicht zum Genehmigungsinhalt und werden mit einem Hinweisvermerk versehen. Nebst den allgemeinverbindlichen Inhalten enthält das Genehmigungsdossier zudem den Planungsbericht gemäss Art. 47 der Verordnung zum Bundesgesetz über die Raumplanung (RPV; SR 700.1). Gemäss § 33 Abs. 1 PBG obliegt es dem Departement für Bau und Umwelt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung wie auch dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entsprechen. Dabei erfolgt eine generelle Prüfung.

Der GP „Roowis“ bezweckt - gemäss Art. 2 der SBV – in erster Linie die Festlegung der notwendigen Erschliessung zur Erlangung der Baureife. Verkehrsmässig wird das Gebiet ab der Hauptstrasse mit einer neuen als Sackgasse ausgebildeten Quartierstrasse erschlossen. Gemäss Bebauungsplan soll die Parzelle Nr. 577 mit zwei Zufahrtsbereichen direkt in die Hauptstrasse versehen werden. Bereits im Rahmen der eingangs erwähnten Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass im Bereich der Parzelle Nr. 577 nur eine einzige Zufahrt im westlichen Teilbereich genehmigt werden könnte. Diesem Hinweis wurde weder Rechnung getragen, noch wurde im Planungsbericht diesbezüglich Stellung genommen. Im Rahmen der verwaltungsinernen Vernehmlassung hat das Kantonale Tiefbauamt deshalb erneut darauf hingewiesen, dass für die direkte Erschliessung der Parzelle Nr. 577 in die Kantonsstrasse nur die Genehmigung für **eine** direkte Zufahrt in Aussicht gestellt werden kann. Der genaue Standort für die Zufahrt ist mit dem Tiefbauamt abzusprechen. Die Zufahrtsbereiche zur Parzelle Nr. 577 im Bebauungsplan 1:500 werden mit einem entsprechenden Hinweisvermerk versehen. In verkehrstechnischer Hinsicht hält das Tiefbauamt weiter fest, dass die neue Erschliessungsstrasse in der geplanten Form ausgeführt werden kann, sofern die Zufahrtsstrasse ab Kantonsstrasse



auf den ersten 10 m Länge mit einer Breite von 5 m ausgeführt wird. Auch an dieser Stelle wird im Bebauungsplan 1:500 ein Hinweisvermerk angebracht. Die Verkehrsübersicht in die vorbeiführende Kantonsstrasse muss dauernd einwandfrei gewährleistet sein. Die gemäss § 41 StrWG erforderlichen Sichtbermen (2.5 m Beobachtungsabstand x mindestens 50 m Sichtdistanz) sind dauernd einzuhalten.

Nebst der Regelung der Erschliessung soll innerhalb des GP „Roowis“ im Süden eine Teilstrecke des Schweissbaches verlegt und im nördlichen Bereich ausgedolt werden. Diese Massnahmen können gestützt auf § 19 Abs. 1 Ziffer 2 (Gestaltung von Anlagen) oder Ziffer 6 (Festlegung von Grünflächen, Bepflanzungen etc.) in einem Gestaltungsplan geregelt werden. Wie im Planungsbericht festgehalten, befindet sich ein Teil der Bachverlegung ausserhalb des Perimeters und erlangt somit keine Allgemeinverbindlichkeit. Die Verlegung ist gemäss Angaben im Planungsbericht jedoch mit der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 590 abgesprochen. Dennoch muss der ausserhalb des GP Perimeters liegende Teil der Bachverlegung mit einem Hinweisvermerk versehen werden, da ausserhalb des GP-Perimeters keine allgemeinverbindlichen Festlegungen gemacht werden können. Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung weist das Amt für Umwelt darauf hin, dass für das Gewässerprojekt eine separate Bewilligung des Departements für Bau und Umwelt erforderlich sei. Weiter gelte es zu beachten, dass das Gewässer auf ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ_{100}) zu dimensionieren sei. Ebenfalls sei aufzuzeigen, was bei einem Extremereignis ($EHQ = 1.5 \times HQ_{100}$) passiere. Die Sohle der Eindolung sei naturnah (mit Kies oder dgl.) auszubilden.

Allgemein muss festgestellt werden, dass an verschiedenen Orten der Planinhalt nicht mit dem Legendeneintrag übereinstimmt. So ist z.B. die Bachverlegung nur im Bebauungs- und Erschliessungsplan 1:500, jedoch nicht in der Legende ersichtlich. Genauso verhält es sich mit der grünen Linie im Erschliessungsplan 1:500, der aufgrund des fehlenden Legendeneintrags keine Funktion zugeordnet werden kann. Dem Hinweis aus der Vorprüfung, wonach die Legendensymbole mit einem Querverweis auf die entsprechenden Sonderbauvorschriften zu versehen seien, wurde keine Beachtung geschenkt.

Wie in Ziffer 3.2 des Planungsberichts festgehalten, soll das Gestaltungsplangebiet nach den Vorschriften der Regelbauweise überbaut werden. Abweichungen von der Regelbauweise sind keine vorgesehen. In Art. 5 der Sonderbauvorschriften wird bestimmt, dass sich die Höhenlage der Bauten nach den Niveaulinien der bestehenden und neu zu bauenden Strassen richtet. Es gilt diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass sich die Messweise der Gebäudehöhe ausschliesslich nach § 8 PBV richtet. Im Zusammenhang mit den Sonderbauvorschriften wird in Art. 6 SBV ausgeführt, dass „zur Verhinderung von weniger Schmutzwasseranfall...“. Diese doppelte Verneinung ist wohl nicht gewollt. Die Bestimmung ist redaktionell anzupassen.

5/5

Der Gestaltungsplan entspricht den Anforderungen von § 33 des Planungs- und Baugesetzes und kann insgesamt 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: 6. Okt. 2009