

Frauenfeld, 24. Februar 2009

Entscheid Nr. 20

0166/2008/DBU/ARP

Politische Gemeinde Wängi

- Zonenplanänderung Anpassungen 2008
- Gestaltungsplan Annagarten
- Aufhebung Gestaltungsplan Annagarten 1999
- Änderung Baulinienplan Wängi

1. Mit Schreiben vom 6. August 2008 ersucht der Gemeinderat Wängi um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. In der Folge reichte der Gemeinderat mit Schreiben vom 4. November 2008 ergänzende Erläuterungen zum Gestaltungsplan Annagarten nach. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.
2. Das Gebiet „Annagarten“ im Ortsteil Wängi ist im rechtskräftigen Zonenplan mehrheitlich der dreigeschossigen Wohnzone W 3 bzw. Wohn- und Gewerbezone WG 3 zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Zudem sind die Parzellen Nrn. 1044 (Teil) und 1489 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. Daneben ist das Gebiet im kommunalem Richtplan (genehmigt mit RRB Nr. 1140 vom 18. Oktober 1994) als Wohngebiet mittlerer / höherer Dichte bezeichnet. Gemäss Ziffer 3.3 des kommunalen Richtplans sind in solchen Gebieten im Interesse einer optimalen Bodennutzung Gestaltungspläne zu erlassen. Gemäss Planungsziel zu dieser Richtplanmassnahme sollen in diesen Gebieten qualitativ hochstehende Wohnüberbauungen mit hohem Wohnwert, attraktiver Umgebungsgestaltung und ruhigen Wohnverhältnissen entstehen. Weiter sollen ein vielseitiges Wohnungsangebot von Einfamilienhäusern, Eigentums- und Mietwohnungen geschaffen werden.

Die zur Genehmigung eingereichte **Zonenplanänderung Anpassungen 2008** umfasst im Wesentlichen die Umzonung der Parzellen Nrn. 156, 776, 1088, 1489 und 1044 in die zweigeschossige Wohnzone W 2 bzw. Wohn- und Gewerbezone WG 2. Gemäss Planungsbericht soll die bisherige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Parz. Nrn. 1044, 1089) der Wohnzone zugeordnet werden, weil der Bedarf für eine öffentliche Nutzung (Kindergarten) nicht mehr gegeben sei. Weiter begründet der Gemeinderat die Umzonung mit geänderten Vorstellungen über die Bebauung des „Annagartens“. Anstelle von Mehrfamilienhäusern sollen im Bereich der Zonenplanänderung mehrheitlich freistehende Einfamilienhäuser erstellt werden.

Im Rahmen des zur Genehmigung eingereichten **Gestaltungsplans Annagarten** (nachfolgende Bezeichnung: Gestaltungsplan) wird der Gestaltungsplan Annagarten aus dem Jahre 1999 aufgehoben und der Baulinienplan Wängi aus dem Jahre 1989

betreffend der Parzelle Nr. 1044 geändert. Dem Gestaltungsplan 1999 liegt ein Bebauungskonzept mit Mehrfamilienhäusern zu Grunde, welches der Gemeinderat als nicht mehr zeitgerecht einstuft. Gemäss Brief vom 4. November 2008 befürchtet der Gemeinderat eine „ghettomässige“ Überbauung des Annagartens.

Der Gestaltungsplan besteht laut Ziff. 3 der Sonderbauvorschriften (SBV) aus einem Erschliessungs-, Überbauungs- und Niveaulinienplan sowie separaten Sonderbauvorschriften. Entgegen den Ausführungen im Planungsbericht sind die „beitragspflichtigen Flächen“ in Ziff. 3 SBV als allgemeinverbindliche Elemente aufgeführt. Dazu ist zu bemerken, dass § 19 Abs. 1 PBG die möglichen Inhalte eines Gestaltungsplans abschliessend regelt. In dieser Aufzählung sind „beitragspflichtige Flächen“ nicht enthalten, weshalb diese nicht zu den möglichen Inhalten eines Gestaltungsplans gehören und deshalb die in Ziff. 3 SBV erwähnten „beitragspflichtigen Flächen“ nicht genehmigt werden können.

Gemäss Ziff. 1 SBV bezweckt der Gestaltungsplan die Erschliessung des fraglichen Gebietes sowie die Sicherung des Landes für die Erschliessungsflächen. Weiter kann dem Planungsbericht entnommen werden, dass entgegen früherer Zielsetzungen, dass fragliche Gebiet anstelle von Mehrfamilienhäusern als gemischte Bebauung mit Einfamilien-, Reiheneinfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern überbaut werden soll. Der Zweckartikel und die Zielsetzung zum Gestaltungsplan scheinen grundsätzlich auf die ortbauliche Lage und hinsichtlich § 18 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) zweckmässig. Dennoch überrascht, dass im Zweckartikel und im Gestaltungsplan, in der Umsetzung der eingangs erwähnten Ziff. 3.3 des kommunalen Richtplans, keine qualitativen Zielsetzungen und Regelungen zur Bebauung enthalten sind. Laut Planungsbericht habe der Gemeinderat bewusst auf Gestaltungsvorschriften verzichtet, weil das fragliche Gebiet bezüglich Landschafts- und Ortsbildschutz nicht heikel sei.

In Übereinstimmung mit § 37 PBG regelt der Gestaltungsplan die Erschliessung. In diesem Zusammenhang gilt es mit der in Ziff. 1 SBV enthaltenen Bestimmung betreffend „übergeordneter Erschliessungsanlagen“ daran zu erinnern, dass die Landsicherung entsprechender Anlagen nicht mittels Gestaltungsplan erfolgen kann. Bei diesen sogenannten Anlagen der „Basiserschliessung“ ist nach dem Gesetz über die Strassen und Wege (StrWG; RB 725.1) vorzugehen. Im Übrigen ordnet der Gestaltungsplan abgestimmt auf die zonenspezifischen Anforderungen die Erschliessung des Gebiets im Sinne von § 35 Abs. 2 PBG sachgerecht. Laut § 35 Abs. 1 PBG ist die Gemeinde ausserdem für die zeitgerechte Erschliessung verantwortlich. Das hierfür notwendige Land für Erschliessungsanlagen werde gemäss Ausführungen im Planungsbericht freihändig mittels Kaufrechtsverträgen gesichert.

Betreffend Ziff. 6 SBV ist zu bemerken, dass Abweichungen vom Gestaltungsplan nur im Rahmen von § 79 PBG möglich sind. Ziff. 6 SBV wird mit einem entsprechenden Hinweisvermerk versehen.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung hält das Tiefbauamt fest, dass bei der Einmündung in die Aadorferstrasse die Zufahrt der Parzelle Nr. 1 ausschliesslich über die neue Erschliessungsstrasse zu erfolgen habe. Weiter müsse die Verkehrsübersicht in die Aadorferstrasse gewährleistet sein. Die gemäss § 41 StrWG erforderlichen Sichtbermen seien dauernd freizuhalten.

In Ziff. 10.1 SBV werden Baubereiche erwähnt, die in den Karten des Gestaltungsplans nicht aufgeführt sind. Die Rückfrage des Amtes für Raumplanung beim Planungsbüro Nägeli hat ergeben, dass Baubereiche tatsächlich nicht existieren.

Im Rahmen des Gestaltungsplans wird von den Regelbauvorschriften bezüglich Ausnützungsziffern abgewichen. Gemäss § 19 Abs. 2 PBG setzt eine Abweichung von der Regelbauweise ein gesamthaft besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis voraus, welches im öffentlichen Interesse liegen muss. Auch dürfen die Festlegungen im Gestaltungsplan 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. Das Baureglement der Politischen Gemeinde Wängi schreibt, je nach Bauweise, für die Wohnzone W2 eine maximale Ausnützungsziffer von 0.40 bzw. 0.45 und für die Wohn- und Gewerbezone WG 2 eine maximale Ausnützungsziffer von 0.45 bzw. 0.50 vor. Gemäss Ziff. 9 Satz 2 SBV wird im Rahmen des Gestaltungsplanes die Ausnützungsziffer für die Bauabschnitte 2 - 4 auf 0.50 erhöht. Im genannten Schreiben vom 4. November 2008 wird die Erhöhung insbesondere mit Bebauungsvorstellungen und einer erwünschten Baudichte im Gebiet „Annagarten“ begründet. Mit einer Ausnützungsziffer von 0.50 werde zudem dem Gebot einer haushälterischen Bodennutzung und den Planungszielen des kommunalen Richtplanes Rechnung getragen. Das gesamthaft architektonisch und ortsbaulich bessere Ergebnis des Gestaltungsplanes sei im Vergleich zum Gestaltungsplan 1999 und der bisherigen Zonierung (W 3, WG 3) zu beurteilen. Im Rahmen der zur Genehmigung eingereichten Zonenplanänderung werden die Wohnzone W 3 bzw. Wohn- und Gewerbezone WG 3 in die Wohnzone W2 bzw. Wohn- und Gewerbezone WG 2 umgezont. Alleine mit der blossen Erhöhung der Ausnützungsziffern gemäss Ziff. 9 Satz 2 SBV resultiert noch nicht das geforderte bessere architektonisch und ortsbauliche Ergebnis nach § 19 Abs. 2 PBG. Ergänzend dazu hätte es mindestens zusätzliche Bau- und Gestaltungsvorschriften sowie ergänzende Regelungen in den Plänen (z.B. Baubereiche, Grün- und Spielflächen, zentrale Parkieranlagen etc.) bedürft, die zu einem besseren Ergebnis im Sinne von § 19 Abs. 2 PBG führen. Im Übrigen ist beizufügen, dass mit Grundausrüstungsziffern von 0.40 bzw. 0.45 der in den Gestaltungsplan einbezogenen Wohnzone W2 bzw. Wohn- und Gewerbezone WG 2 dem Anspruch einer haushälterischen Bodennutzung Rechnung getragen werden kann. Es ist inkonsequent, eine Änderung im Bebauungskonzept bzw. eine Umzonung vorzunehmen, und danach beim Gestaltungsplan das bessere Ergebnis im Vergleich zur bisherigen Zonierung (W 3 bzw. WG 3) bzw. dem bisherigen Bebauungskonzept gemäss Gestaltungsplan 1999 zu sehen.

Aufgrund der vorgenannten Erwägungen führt dies zu einer Nichtgenehmigung von Ziff. 9 Satz 2 der Sonderbauvorschriften.

Im Übrigen steht einer Genehmigung des Gestaltungsplans, der Zonenplanänderung Anpassungen 2008, der Aufhebung des Gestaltungsplans Annagarten 1999 und der Änderung des Baulinienplans Wängi nichts entgegen. Diese Vorlagen erfüllen somit § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700).

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Wängi am 5. August 2008 beschlossene Zonenplanänderung Anpassungen 2008 wird genehmigt
2. Der vom Gemeinderat Wängi am 5. August 2008 beschlossene Gestaltungsplan Annagarten wird mit Ausnahme der in Ziff. 3 SBV erwähnten „Beitragspflichtige Flächen“ und Ziff. 9 Satz 2 SBV genehmigt.
3. Die vom Gemeinderat Wängi am 5. August 2008 beschlossene Aufhebung des mit Entscheid Nr. 211 vom Departement für Bau und Umwelt am 28. Januar 1999 genehmigten Gestaltungsplans Annagarten und die Teiländerung des vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 649 am 16. Mai 1989 genehmigten Baulinienplans Wängi werden genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Wängi, 9545 Wängi, unter Beilage von drei Gestaltungsplänen Annagarten, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- (Ziff. 3: Beitragspflichtige Flächen und Ziff. 9 Satz 2 SBV) und Hinweisvermerken (Ziff. 1, 6 und 10.1 SBV) sowie zwei Zonenplanänderungen Anpassungen 2008, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Grundeigentümer (chargé):
 - Ursula Baumgartner-Meier, Hauptstrasse 36, 9552 Bronschhofen
 - Fritz Kohler AG, Brühlwiesenstrasse 4, 9545 Wängi
 - Sonja Grass-Meier, Hagenwies 26, 8308 Illnau
 - Isabella Imbach-Meier, Engelbergstrasse 27c, 6242 Wauwil
 - Angelika Meier, Aadorferstrasse 14, 9545 Wängi
 - Ursula Meier-Brunschwiler, Aadorferstrasse 14, 9545 Wängi
 - Martina Meier, Stockmattstrasse 70, 5400 Baden
 - Paul Meier, Im Handschüssel 42, 8472 Seuzach
 - Stephan Meier, Speerstrasse 11, 8500 Frauenfeld
 - Maria Sieber-Meier, Weedstrasse 5 b, 9443 Widnau
 - Johann und Firyal Tsirpos-Yilmaz, Ebnetstrasse 8 a, 9545 Wängi

5/5

- Grundbuchamt Münchwilen, Murgtalstrasse 20, 9542 Münchwilen
- Amt für Umwelt
- Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Annagarten und zwei Zonenplanänderungen Anpassungen 2008, mit Vermerken analog Gemeindeexemplare 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: 25. Feb. 2009