

Frauenfeld, 2. Oktober 2008

Entscheid Nr. 83

0160/2008/DBU/ARP

Politische Gemeinde Thundorf Gestaltungsplan „Brandschaft“

1. Mit Schreiben vom 23. Juli 2008 ersucht der Gemeinderat Thundorf um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans. Mit Schreiben vom 23. April 2008 wurde der Gestaltungsplan (nachfolgend GP) durch das Amt für Raumplanung vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) sind gegen den GP keine Rekurse hängig.
2. Das in den **Gestaltungsplan „Brandschaft“** einbezogene Gebiet umfasst nach Art. 2 der Sonderbauvorschriften die Parzellen Nrn. 192, 869 und 915. Gemäss Zonenplan ist das gestaltungsplanpflichtige Gebiet einerseits der Dorfzone D und andererseits der Spezialzone für Pferdesport zugewiesen. Gemäss Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der GP eine zweckmässige und den örtlichen Verhältnissen angepasste Erschliessung und Überbauung der obgenannten Parzellen. Zudem soll gemäss Art. 1 durch Festlegung minimaler Gestaltungsvorschriften die bestmögliche landschaftliche Eingliederung der Bauten auf Parzelle Nr. 869 gewährleistet werden. Dieser Zweckartikel ist grundsätzlich sachgerecht.
Das Gestaltungsplangebiet ist in zwei sogenannte Bauabschnitte 1 und 2 unterteilt. Bauabschnitt 1 dient mehrheitlich der Bebauung mit Einfamilienhäusern (Ausnahme im Bereich Matzingerstrasse), im Bauabschnitt 2 soll eine Reithalle mit Stallungen, Nebenbauten und Anlagen sowie ein Betriebsleiterwohnhaus erstellt werden. In beiden Bauabschnitten werden verschiedene Baulinien und Baubereiche festgelegt. Im Bauabschnitt 1 sind vor allem Baubereiche für Wohnbauten, gemischt genutzte Bauten oder reine Gewerbebauten ausgeschieden worden. Diese Baubereiche verlaufen im Westen des Bauabschnitts 1 unmittelbar entlang der Zonengrenze der Dorfzone D, welche sich nicht mit den Eigentumsgrenzen deckt. Die Gefahr ist gross, dass ausserhalb der genannten Baubereiche Kleinbauten und Anlagen in der angrenzenden Spezialzone für Pferdesport erstellt werden, obwohl dies nicht zulässig ist. Die Ausscheidung der Baubereiche bis unmittelbar an die genannte Zonengrenze ist problematisch und wird die Gemeindebehörde in ihrer Handhabung als Baupolizei in Anspruch nehmen.
Nachdem im erwähnten Vorprüfungsbericht verschiedene Vorbehalte gegenüber Baubereichen und Baulinien im Bauabschnitt 2 im Zusammenhang mit geplanten Terrainaufschüttungen gemacht worden sind, ist der GP grundlegend überarbeitet

worden. Die überarbeiteten Baubereiche und Baulinien im Überbauungsplan 1:500 (Ergänzungen vom 9. September 2008) können in vorliegender Form akzeptiert werden, auch wenn mit der Baulinie für Pferdekoppeln, der Baulinie für Anlagen und Trockenplätze sowie der Baulinie für die Geländemodulation die Wald- und Gewässerabstände an verschiedenen Orten massiv unterschritten werden. In Art. 11.27 SBV wird indessen ein „Baubereich für Geländemodulation“ definiert, der im Überbauungsplan zu Recht nicht enthalten ist. Hingegen ist im erwähnten Plan eine „Baulinie für Geländemodulation“ mit dem Verweis auf Art. 11.27 SBV aufgeführt. Baulinien definieren Grenzen, bis zu welchen etwas erstellt werden darf. Der Begriff der Baulinie für Geländemodulation spricht für sich, indem Geländeänderungen maximal bis zur genannten Baulinie vorgenommen werden dürfen. Der im Art. 11.27 SBV falsch bezeichnete „Baubereich für Geländemodulation“ und dessen unverständliche Definition ist deshalb wie oben dargelegt zu interpretieren. Der in Art. 11.27 SBV enthaltene Absatz „Baubereich für Geländemodulation“ wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

In Ziffer 6 des Planungsberichts sind Erläuterungen zu den obgenannten Abstandsunterschreitungen enthalten, die nur teilweise nachvollziehbar sind, denn es wird auf einen Baubereich A und einen Baubereich 2 Bezug genommen, obwohl solche Baubereiche im GP Brandschaft nirgends vorkommen. Auch der Hinweis, dass von Seiten Forstamt als auch vom Amt für Umwelt keine Forderung vorliege, dass die gesetzlichen Abstände eingehalten werden müssen, ist nicht ohne weiteres nachvollziehbar, denn die gesetzlichen Abstandsvorschriften gelten immer, dazu bedarf es keiner Forderungen der vorgenannten Ämter. Im Gegenteil, die Gemeindebehörde hat darzulegen, inwiefern für eine Änderung der gesetzlichen Abstände via Baulinie im Sinne der §§ 64 und 65 PBG besondere Gründe vorliegen. Der Planungsbericht enthält in Ziffer 6 einige wenige Angaben dazu. Gegen die verschiedenen Baulinien haben die vorgenannten Ämter im Vernehmlassungsverfahren keine Vorbehalte angemeldet.

Gegenüber dem Vorprüfungsexemplar wird neu auch der Bauabschnitt 2 über die neu zu erstellende Strasse auf Parzelle Nr. 915 erschlossen. Zur Erschliessung gehören im Sinne von § 35 PBG die Grob- und Feinerschliessung. Der GP regelt die Erschliessung gemäss § 35 Abs. 1 PBG sachgerecht. Gemäss § 35 Abs. 2 PBG umfasst die Erschliessung neben den Verkehrsanlagen die Werkleitungen für Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung und zugehörige Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erschliessung ist ein Erschliessungsplan 1:500 erarbeitet worden. Im Plan selbst fehlen die neuen EW-Anlagen. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass diese wie die übrigen Werkleitungen in den neuen Strassenkörper zu liegen kommen. Das Fehlen von Werkleitungen im Erschliessungsplan kann Auswirkungen auf die gebundenen Ausgaben haben. Zur Landsicherung im Zusammenhang mit dem Bau der Verkehrsanlagen wurde ein „Abtretungsvertrag“ zwecks öffentlich beurkundetem freihändigem Landerwerb erstellt und dem Gesuch um Genehmigung nachgereicht.

Im Rahmen des verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahrens weist das Amt für Umwelt erneut darauf hin, dass der ausgeschiedene Korridor für den Gewässerunterhalt mit einer Breite von 3.0 m sehr knapp bemessen und die Zugänglichkeit eingeschränkt sei. In diesem Zusammenhang wird daran erinnert, dass der mögliche Inhalt eines Gestaltungsplans in § 19 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes abschliessend geregelt ist. Der Gewässerunterhalt und damit auch der im Erschliessungsplan enthaltene Korridor für Gewässerunterhalt mitsamt den zugehörigen Bestimmungen in den SBV gehören nicht zum möglichen Inhalt eines GP und können deshalb nicht genehmigt werden. Da der von der Nichtgenehmigung betroffene Bereich aufgrund der Baulinie für Anlagen ohnehin frei von Bauten und Anlagen bleiben muss, ändert sich an der Situation insgesamt nichts. Art. 11.16 SBV erlaubt hingegen bis zur Baulinie für Anlagen den Bau von Anlagen wie Gartencheminees, Zäune, Kompostnetze und sogar Terrainaufschüttungen. Abgesehen von ebenerdigen Anlagen dürfen in diesem Bereich keine weiteren Anlagen erstellt oder Terrainveränderungen vorgenommen werden, da diese den Zugang oder den Unterhalt des Thunbaches inkl. Ufergehölz behindern. Art. 11.16 SBV (Baulinien für Anlagen) wird deshalb teilweise nicht genehmigt.

Insgesamt wurden die in der eingangs erwähnten Vorprüfung gemachten Hinweise und Vorbehalte hinreichend berücksichtigt.

Nachfolgende Sonderbauvorschriften können nicht genehmigt werden, da sie übergeordnetes Recht verletzen:

Art. 3 SBV, Abweichungen vom Gestaltungsplan: § 79 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) regelt abschliessend, unter welchen Voraussetzungen Abweichungen von Plänen wozu auch Sondernutzungspläne (Gestaltungspläne, Baulinienpläne) gehören, möglich sind. Mit der Formulierung in Art. 3 SBV werden neue, von § 79 PBG abweichende Ausnahmen zugelassen, was einer Verletzung des kantonalen und damit übergeordneten Rechts gleichkommt. Art. 3 SBV kann nicht genehmigt werden.

Art. 5 SBV: Dieser Artikel verletzt übergeordnetes Recht. Es bedarf keiner weiteren Erklärungen, weshalb sich der Gestaltungsplan dem übergeordneten kantonalen Recht anzupassen hat und nicht umgekehrt.

Art. 7.5 Abs. 1 SBV: Die Verpflichtung zum Anschluss an die Gemeinschaftsantennenanlage Thundorf kann nicht Gegenstand eines Gestaltungsplans sein, weil wie bereits erwähnt der mögliche Inhalt eines Gestaltungsplans in § 19 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes abschliessend geregelt ist. Antennenanlagen gehören nicht zur öffentlichen Erschliessung, weshalb Art. 7.5 Abs. 1 SBV nicht genehmigt werden kann.

Art. 11.21 SBV: Satz 1 von Art. 11.21 SBV sieht vor, eine Bestimmung als Auflage in die Baubewilligungen aufzunehmen und im Grundbuch anzumerken. Wie im obigen Absatz erwähnt, bietet § 19 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes keine gesetzliche Grundlage dafür, dass „Nutzungsbeschränkungen“ im Grundbuch angemerkt werden könnten. Satz 2 von Art. 11.21 SBV kann nicht genehmigt werden.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Thundorf am 10. Juni 2008 (mit Ergänzung vom 9. September 2008) beschlossene Gestaltungsplan „Brandschaft“ wird mit Ausnahme der in Ziffer 2 dieses Dispositivs aufgeführten Sonderbauvorschriften und einem Hinweisvermerk (Art. 11.27 SBV) genehmigt.
2. Nicht genehmigt werden:
 - Korridor Gewässerunterhalt (Erschliessungsplan 1:500) inkl. Art. 6.3 SBV
 - Art. 11.16 SBV (teilweise, „Gartencheminees, Zäune, Kompostnetze resp. Terrainveränderungen“)
 - Art. 3, Art. 5, Art. 7.5 Abs. 1, Art. 11.21 2. Satz SBV
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Thundorf, Gemeinderatskanzlei, 8512 Thundorf, unter Beilage von vier Gestaltungsplänen „Brandschaft“, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Landwirtschaftsamt
 - Forstamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplanes „Brandschaft“ mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken 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: - 2. Okt. 2008