

Frauenfeld, 20. November 2008

Entscheid Nr. 95

0122/2008/DBU/ARP

Politische Gemeinde Frauenfeld Gestaltungsplan Gertwies

1. Mit Schreiben vom 17. Juni 2008 ersucht das Hochbauamt Frauenfeld um Genehmigung des Gestaltungsplans Gertwies. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan keine Rekurse hängig.
2. Das in den **Gestaltungsplan Gertwies** (nachfolgend: Gestaltungsplan) einbezogene Gebiet umfasst die noch nicht überbaute Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser WE1 am Siedlungsrand von Frauenfeld westlich des Weilers Obholz. Mit Entscheid Nr. 28 vom 9. April 2008 hat das Departement für Bau und Umwelt im genannten Gebiet die Erweiterung der Bauzone auf eine Bautiefe von ca. 130 m genehmigt.

Der Gestaltungsplan setzt sich aus einem Plan 1:500 mit integrierten Sonderbauvorschriften (SBV) zusammen. Anstelle eines separaten Planungsberichts liegt den Genehmigungsakten ein Protokoll des Stadtrates vom 20. Mai 2008 bei, das die notwendigen Angaben zum Verständnis des Gestaltungsplanes enthält.

Der Gestaltungsplan bezweckt nach Art. 2 SBV eine auf den Siedlungsrand und die Topographie abgestimmte Überbauung und Erschliessung, die Erhaltung und den Ausbau der öffentlichen Fusswegverbindung zum Weiler Obholz und die Freihaltung von Sichtbeziehungen und Schaffung von Aussichtspunkten. Diese Zweckbestimmungen scheinen insgesamt auf die besondere Ortsrandlage abgestimmt. Nach § 18 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) hat der Gestaltungsplan im Nichtbaugelände der Landschaftsgestaltung zu dienen. So enthält der Gestaltungsplan verschiedene Fusswegverbindungen, einen Aussichtspunkt mit Sitzplatz (Platz 3), eine Umlenkungsmulde (Parzelle Nr. 40021), ein Retentionsbecken mit Sitzbank und einem neuen öffentlichen Fussweg auf Parzelle Nr. 41462 und Bepflanzungen (Art. 9 SBV), welche in der Landwirtschaftszone liegen. Die Umlenkungsmulde, das Retentionsbecken und die Bepflanzungen gemäss Art. 9 SBV sind im Sinne von § 18 PBG als Beitrag der vorgenannten Landschaftsgestaltung zu werten. Bei den im Situationsplan eingetragenen Fusswegverbindungen (violette Pfeile), dem Aussichtspunkt mit Sitzplatz (Platz 3), dem neuen Sitzbank und dem Fussweg auf Parzelle Nr. 41462 sowie den in Art. 5 Abs. 4 SBV enthaltenen Bestimmungen handelt

es sich indessen nicht um Elemente zur Landschaftsgestaltung im Sinne von § 18 PBG. Zudem wird mit den erwähnten Fusswegverbindungen und dem neuen Fussweg auf Parzelle Nr. 41462 für die Erschliessung von Bauland in unzulässiger Weise Nichtbaugelände beansprucht. Entsprechend können diese Elemente auch unter diesem Aspekt nicht genehmigt werden. Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung empfiehlt das Amt für Umwelt, den Abschnitt der Umlenkungsmulde südlich der Parzelle Nr. 40041 von 4.0 m auf 6.0 m zu verbreitern. Ferner sei nach Möglichkeit eine Öffnung des nordseitig der Neuhauserstrasse verlaufenden eingedolten Abschnittes der Umlenkungsmulde (Meteorwasserleitung) anzustreben.

§ 19 Abs. 1 PBG regelt die möglichen Inhalte eines Gestaltungsplans abschliessend. Die Überwälzung von Erschliessungskosten (Art. 5 Abs. 1 Satz 2 SBV) gehören nicht zu den möglichen Inhalten eines Gestaltungsplans. Folglich kann diese Bestimmung nicht genehmigt werden. Nach § 35 Abs. 1 PBG ist die Gemeinde für die zeit- und sachgerechte Erschliessung des Baugebiets verantwortlich. Der zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan regelt in Übereinstimmung mit § 37 PBG die Erschliessung insgesamt sachgerecht. Zur Landsicherung der neuen Erschliessungsstrasse können dem genannten Protokoll keine Angaben entnommen werden. Rückfragen des Amtes für Raumplanung beim Hochbauamt Frauenfeld haben ergeben, dass die für die strassenmässige Erschliessung benötigten Flächen sich im Eigentum der Stadt Frauenfeld und der Bürgergemeinde Frauenfeld befinden, mithin scheint auch das Kriterium „zeitgerecht“ erfüllt. Quer durch das Gestaltungsplangebiet verläuft ein öffentlicher Fussweg, der bis zum Weiler Obholz führt, und mit einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Frauenfeld gesichert ist. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird dieser Weg verlegt. Die übrigen im Gestaltungsplan enthaltenen Fusswege und -verbindungen können, wie bereits erwähnt, aufgrund ihrer Lage im Nichtbaugelände nicht genehmigt werden. Dem genannten Protokoll ist zu entnehmen, dass für die Kanalisationsleitung über die Parzelle Nr. 40038 eine mündliche Zusage über ein Durchleitungsrecht vorliegt. Unter diesen Umständen ist davon auszugehen, dass die genannte Sicherung des Durchleitungsrechtes zustande kommt.

Gemäss Artikel 30 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) dürfen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur so weit erschlossen werden als die massgebenden Planungswerte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Aus Koordinationsgründen der Raumplanung und des Umweltschutzes sind allfällige notwendige Massnahmen im Gestaltungsplan vorzusehen. Der Botschaft des Stadtrates vom 6. November 2007 zur Zonenplanänderung Gertwies, Parzelle Nr. 40021 kann entnommen werden, dass der massgebende Planungswert am Tag bei der Liegenschaft an der Spitzrütistrasse 34 (Parzelle Nr. 40041) überschritten sei. Die Einhaltung dieses Wertes könne im Gebiet Gertwies mittels Organisation der Gebäudegrundrisse oder baulicher Massnahmen erreicht werden. Entsprechend erstaunt, dass trotz der genannten Lärm-

problematik im Gestaltungsplan entsprechende allgemeinverbindliche Lärmschutzmassnahmen fehlen. Die Rückfrage des Raumplanungsamtes beim Hochbauamt Frauenfeld hat ergeben, dass solche Massnahmen nicht notwendig seien, weil vom Strassenlärm ohnehin nur die wenig attraktiven Nordostseiten künftiger Wohnhäuser betroffen seien. Diese Begründung ist nachvollziehbar.

Der Gestaltungsplan enthält Bau- und Gestaltungsvorschriften, Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung und zu Freiflächen. Die im Gestaltungsplan gewählte Regeldichte scheint zur Erreichung der planerischen Zielsetzung angemessen. Der Gestaltungsplan weicht im Sinne von § 19 Abs. 2 PBG von der Regelbauweise nicht ab. In Art. 4 SBV wird indessen von der in § 4 der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz (PBV; RB 700.1) definierten Messweise des Grenzabstandes abgewichen. Es ist daran zu erinnern, dass insbesondere die Messweisen in der PBV abschliessend geregelt sind. Davon kann nicht abgewichen werden. Art. 4 SBV ist deshalb nicht genehmigungsfähig.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan angemeldet. Dieser entspricht mit Ausnahme der genannten Planelemente und Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften den Anforderungen von § 33 des Planungs- und Baugesetzes.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 20. Mai 2008 erlassene Gestaltungsplan Gertwies wird mit Ausnahme der in Ziffer 2 dieses Dispositivs aufgeführten Elemente des Situationsplans und der Sonderbauvorschriften genehmigt.
2. Nicht genehmigt werden der Aussichtspunkt (Platz 3) auf Parzelle Nr. 41555, die Sitzbank und der Fussweg auf Parzelle Nr. 41462 und sämtliche öffentliche Fusswegverbindungen (violette Pfeile) ausserhalb der Bauzone. Weiter werden im Sinne der Erwägungen Art. 4, Art. 5 Abs. 1 Satz 2 und Art. 5 Abs. 4 SBV nicht genehmigt.

4/4

3. Mitteilung an:

- Stadtrat Frauenfeld, 8501 Frauenfeld, unter Beilage von je drei Exemplaren des Gestaltungsplans Gertwies je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken (chargé)
- Amt für Umwelt
- Forstamt
- Landwirtschaftsamt
- Tiefbauamt
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Gertwies mit Vermerken analog der 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: 20. Nov. 2008