



ENTSCHEID

Frauenfeld,

23. Dezember 2002, ARP
Entscheid Nr. 120

PG Aadorf / Gestaltungsplan „Neuhof“

1. Mit Schreiben vom 13. November 2002 ersucht der Gemeinderat Aadorf um Genehmigung des Gestaltungsplanes „Neuhof“, welcher vom Amt für Raumplanung mit Bericht vom 26. November 2001 vorgeprüft wurde. Den Akten ist zu entnehmen, dass die Auflage- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt liegen keine Rekurse gegen diese Planung vor.

2. Das **Gestaltungsplangebiet „Neuhof“** umfasst die der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesenen Parzellen Nrn. 300 und 302. Der Gestaltungsplan „Neuhof“ setzt sich aus einem allgemeinverbindlichen Teil (Plan und Sonderbauvorschriften) und informativen Teilen (Planungsbericht, Modell, Projektstudie) zusammen.

Ein Gestaltungsplan hat der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Überbauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbaugebiet der Landschaftsgestaltung zu dienen (§ 18 Planungs- und Baugesetz; PBG, RB 700). Der mögliche Inhalt eines Gestaltungsplanes richtet sich nach § 19 Abs. 1 PBG. Gemäss § 19 Abs. 2 PBG kann im Rahmen eines Gestaltungsplanes von der Regelbauweise und dem Wald- oder Gewässerabstand unter den dort erwähnten Bedingungen abgewichen werden. So darf die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert und ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke dürfen nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden.

Bei Abweichungen muss mit dem Gestaltungsplan gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt werden, welches überdies im öffentlichen Interesse liegt (erhöhte Anforderungen nach § 19 Abs. 2 PBG). Der **Gestaltungsplan „Neuhof“** bezweckt nach Art. 2 Ziffer 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) die Erzeugung einer Baustruktur, die den erhöhten städtebaulichen Anforderungen Rechnung trägt und in architektonischer und ortsbaulicher Hinsicht überzeugt. Zur baulichen Umsetzung dieses Zwecks enthält der Gestaltungsplan die zwei Teilgebiete A und B, in denen Neubauten erstellt werden können. Da nach Art. 4 Lit. B Ziffer 5 SBV die Möglichkeit besteht, die Bauten der beiden Teilbereiche zusammenzubauen, wird die Regelbauweise hinsichtlich Gebäudelänge erheblich verletzt (ca. 115 m statt 40 m). Ferner wird die Regelbauweise hinsichtlich der Ausnutzungsziffer (Az) massiv überschritten (Az von 1.5 statt 0.6 bzw. 0.8 für gewerbliche genutzte Bauten).

Laut Planungsbericht (PB) liegt das Gebiet an einer ortsbaulich prominenten Lage und stellt sozusagen ein Eingangsportal von Aadorf dar. Dies erfordere einerseits eine Lösung, die architektonisch und ortsbaulich überzeuge, andererseits den unterschiedlichen Interessen nach Regelungsdichte und planerischer Freiheit Rechnung trage. Mittels einer Pflichtbaulinie entlang der Bahnhof- und Sirnacherstrasse, die der Portalsituation Rechnung tragen soll, und der vorgeschriebenen gegliederten Bauweise mit den leicht zurückgesetzten Zwischenbauten sowie der strassenbegleiteten, alleeähnlichen Bepflanzung soll eine ortsbauliche überzeugende Lösung sichergestellt werden (Seite 12 PB). Damit ist aber keineswegs dargetan, dass mit der massiven Erhöhung der Ausnutzung und der Gebäudelänge ein gesamthaft besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird. Die im Rahmen der erwähnten Vorprüfung geäusserten Vorbehalte sind nicht hinreichend ausgeräumt worden. Die von § 19 Abs. 2 PBG gestellten erhöhten Anforderungen sind in der WG3 nicht erfüllt.

Dem Planungsbericht ist zu entnehmen, dass das Planungsgebiet im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Kernzone A zugewiesen werden solle. Die revidierte Ortsplanung der Gemeinde Aadorf wurde vom Amt für Raumplanung mit

Bericht vom 28. August 2002 vorgeprüft. Im Zonenplanentwurf sind die fraglichen Parzellen der erwähnten Kernzone A zugewiesen. Diese Zone bezweckt nach dem Baureglementsentwurf die Förderung und Entwicklung der Ortszentren. Neben dem Wohnen sind u.a. Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Produktionsbetriebe zulässig. Eine maximale Ausnützungsziffer wurde im Entwurf nicht festgelegt. Ferner beträgt die maximale Gebäudelänge 40 m und die Gebäudehöhe 12 m. Aus kantonaler Sicht wurden zur Kernzone A keine Vorbehalte angemeldet.

Der Gestaltungsplan „Neuhof“ legt die Ausnützungsziffer auf 1.5 fest. Dieser Wert gilt - entgegen der im Planungsbericht vertretenen Meinung der Gemeinde - auch dann, wenn für das fragliche Gebiet die Kernzone A (ohne Az-Regelung) in Rechtskraft tritt.

Gestaltungspläne nach § 18 PBG sind im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) Nutzungspläne. Nach Art. 2 Abs. 3 RPG achten die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden darauf, dass den ihnen nachgeordneten Behörden den zur Erfüllung ihrer Aufgaben nötige Ermessensspielraum verbleibt. Der Prüfung eines Nutzungsplanes sind die auf dem Spiel stehenden massgebenden Ziele und materiellen Planungsgrundsätze des RPG zu Grunde zu legen. § 33 PBG verlangt, dass ein Nutzungsplan rechtmässig ist und der übergeordneten Planung wie auch dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entspricht.

Wie erwähnt, ist in der noch rechtskräftigen WG3 der Gestaltungsplan „Neuhof“ im Sinne von § 33 PBG nicht rechtmässig. Hingegen kann aus kantonaler Sicht unter angemessener Würdigung des Ermessensspielraums der kommunalen Planungsbehörde (Art. 2 RPG) der Gestaltungsplan „Neuhof“ verantwortet werden, sofern das Planungsgebiet wie vorgesehen der Kernzone A rechtskräftig zugewiesen wird und der Gemeinderat Aadorf seine Eigenverantwortung wahrnimmt und bei der Beurteilung der Baugesuche überdurchschnittliche Anforderungen an die Gestaltung und Einpassung der künftigen Bauten und Anlagen stellt.

Unter dem Vorbehalt, dass im Rahmen der Zonenplanrevision das fragliche Gebiet der Kernzone A rechtskräftig zugewiesen wird, erscheint der Gestaltungsplan „Neuhof“ im Sinne von § 33 PBG rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Aadorf am 21. August 2002 beschlossene Gestaltungsplan „Neuhof“ wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass im Rahmen der Zonenplanrevision das fragliche Gebiet der Kernzone A rechtskräftig zugewiesen wird.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Aadorf, 8555 Aadorf unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen „Neuhof“, je mit Genehmigungsvermerk.
 - SBB AG, Immobilienrechte, Postfach, 8021 Zürich
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans „Neuhof“ mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplar

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



Regierungsrat H.P. Ruprecht

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: 23. Dezember 2002