Thurgau

Frauenfeld, 10. Februar 2014

Entscheid Nr. 7

0143/2013/DBU/ARE

Politische Gemeinde Thundorf
Gestaltungsplan „Schulanlage"

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Thundorf am 4. Juni 2013 beschlossene Gestaltungsplan „Schulanlage" wird unter Vorbehalt der Ziffer 2 genehmigt.

2. Gemäss § 5 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) werden die Bestimmungen der Sonderbauvorschriften wie folgt geändert bzw. ergänzt und mit einem Hinweisvermerk versehen.

   Art. 4 Abs. 2. Ersatz:
   Ausserhalb des Baubereichs sind Dachvorsprünge umlaufend mit 1 m, im Eingangsbereich bis 3 m zulässig.

   Art. 4 Abs. 3
   Es gelten folgende Bestimmungen:
   - Die Gesamthöhe wird auf maximal 9.50 m festgesetzt.
   - Die Gebäudelänge wird auf maximal 46 m festgesetzt.
   - Die Gebäudebreite wird auf maximal 20 m festgesetzt.

   Art. 4 Abs. 4
   Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf.

3. Mitteilung an:
   - Gemeinderat Thundorf, Hauptstrasse 10, 8512 Thundorf, unter Beilage von vier Dossiers Gestaltungsplan „Schulanlage", je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk (chargé)
   - Amt für Denkmalpflege
   - Amt für Umwelt
   - Tiefbauamt
   - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
   - Amt für Raumentwicklung (2), unter Beilage von einem Dossier Gestaltungsplan „Schulanlage" mit Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 5. Juli 2013 ersucht der Gemeinderat Thundorf um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans. Die Vorlage wurde dem Amt für Raumentwicklung nie zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.

Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan „Schulanlage"** (nachfolgend: Gestaltungsplan) betrifft den Schulhausbereich im Norden der Parzelle Nr. 137. Im Westen grenzt der Gestaltungsplanperimeter an die Gewerbezone, im Norden und Osten an die Dorfzone und im Süden an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist die Parzelle Nr. 137 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Es besteht keine Gestaltungsplanpflicht.

Der Gestaltungsplan bezweckt gemäss Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, welche die notwendige Funktionalität gewährleistet, einen geringen Energieverbrauch aufweist und sich gut ins Ortsbild integriert. Zwecks Erweiterung der Schulanlage wird auf der Westseite des Gestaltungsplanperimeters ein Baubereich ausgeschieden. So schliesst die präzise Setzung des Neubaukörpers als langgestreckter Baukörper die Schulanlage ab und rückt das historische Schulhaus wieder in den Mittelpunkt der Gesamtanlage. Bestand und Neubau definieren einen gemeinsamen Aussenraum, der für die bestehende Schulanlage eine wesentliche Aufwertung bedeutet. Das historische Schulhaus erhält wieder die für die Identität des Ortes entsprechende Ausstrahlung und Präsenz. Die neue Schulanlage entstammt einem Projektwettbewerb.

Mit dem Gestaltungsplan wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Abweichungen sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Gemäss Kapitel 7.4 des Planungsberichts wird zum Einen die Gebäudelänge minimal überschritten, zum Anderen ein Flachdach vorgeschrieben. Die Ausführungen im Planungsbericht zum harmonischeren Übergang von den grossen gewerblichen Flachdachbauten zur kleinteiligeren Bebauungsstruktur in der Dorfzone und die Rücksichtnahme auf das historische Schulhaus, sind nachvollziehbar. Die Voraussetzungen für ein Abweichen von der Regelbauweise nach § 24 Abs. 2 PBG sind erfüllt.

Für neue Sondernutzungspläne, die nach dem 1. Januar 2013 publiziert werden gilt integral das neue kantonale Planungs- und Baurecht (IVHB, PBG, PBV). Für das ganze Sondernutzungsplangebiet gelten die Begriffe und Messweisen nach IVHB, PBG und PBV. Das heisst, alles was für die massgebende Zone gemäss Baureglement gilt, muss zwingend und umfassend dem neuen Recht angepasst und dementsprechend in den Gestaltungsplan bzw. in die Sonderbauvorschriften aufgenommen werden.

Gemäss § 5 Abs. 4 PBG kann das Departement im Genehmigungsentscheid von Nutzungsplänen offensichtlich gesetzeswidrige Pläne und Vorschriften ändern, sofern die Gemeindebehörde zustimmt und keine grundlegende Überarbeitung erforderlich ist. Die gemäss Ziffer 2 des vorliegenden Entscheides verfügten Änderungen berichtigen und ergänzen die Sonderbauvorschriften so, dass das geplante Projekt realisiert werden kann und der Gestaltungsplan genehmigungsfähig wird.
Mit Schreiben vom 23. Dezember 2013 stimmen sowohl die Gemeindebehörde als auch die betroffene Grundeigentümerschaft den Auflagen zu.
Gestützt auf § 5 Abs. 4 PBG wird der Gestaltungsplan „Schulanlage" gemäss Ziffer 2 des vorliegenden Entscheids geändert und genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt

Dr. Jakob Stark

Departement für Bau und Umwelt · Kanton Thurgau ·

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: 11. Feb. 2014