

Frauenfeld, 16. April 2014

Entscheid Nr. 27

0044/2014/DBU/ARE

Politische Gemeinde Altnau

- Gestaltungsplan Zelgli Nord II

- Aufhebung Teilgestaltungsplan Zelgli Nord, 2. Etappe

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Altnau am 07. Januar 2014 beschlossene Gestaltungsplan Zelgli Nord II und die Aufhebung des Teilgestaltungsplans Zelgli Nord, 2. Etappe (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 228 vom 22. März 1999) werden genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Altnau, Bauverwaltung, Scherzingerstrasse 2, 8595 Altnau, unter Beilage von 4 Exemplaren des Gestaltungsplans Zelgli Nord II und der Aufhebung des Teilgestaltungsplans Zelgli Nord, 2. Etappe, je mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Zelgli Nord II und der Aufhebung des Teilgestaltungsplans Zelgli Nord, 2. Etappe (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 228 vom 22. März 1999), mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 21. Februar 2014 ersucht der Gemeinderat Altnau um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Das Amt für Raumentwicklung forderte danach mit Schreiben vom 3. März 2014 die Gemeinde Altnau auf, die Gesuchunterlagen mit Kauf- und Dienstbarkeitsverträgen zu vervollständigen. Mit Schreiben vom 4. April 2014 wurden entsprechende Verträge nachgereicht. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Gegen die erwähnten Vorlagen sind beim Departement für Bau und Umwelt keine Rekurse hängig. Mit Bericht vom 16. Oktober 2013 wurde der Entwurf des Gestaltungsplanes Zelgli Nord II vom Amt für Raumentwicklung vorgeprüft.

2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan „Zelgli Nord II“** (nachfolgend: Gestaltungsplan) betrifft die Parzellen Nrn. 41 und 928. Die beiden Parzellen liegen gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der Wohn- und Gewerbezone WG 2. Teilweise ist die Parzelle Nr. 41 zudem der Wohnzone W2b zugewiesen. Gemäss Planungsbericht besteht im Gebiet „Zelgli“ bereits ein rechtsgültiger Gestaltungsplan „Zelgli Nord“. Vom Departement für Bau und Umwelt wurde dieser mit Entscheidung Nr. 228 vom 22. März 1999 genehmigt. Der Gestaltungsplan umfasst zwei Bauetappen. Für jede Etappe besteht ein Teilgestaltungsplan, der jeweils eigene Sonderbauvorschriften sowie fünf Teilpläne beinhaltet. Mit dem Erlass des Gestaltungsplans „Zelgli Nord II“ wird gleichzeitig der Teilgestaltungsplan „Zelgli Nord, 2. Etappe“ aufgehoben. Gegen diese Aufhebung ist aus kantonaler Sicht nichts einzuwenden. Sie kann daher genehmigt werden.

Gemäss Art. 1 Sonderbauvorschriften (SBV) bestehen die allgemeinverbindlichen Inhalte des Gestaltungsplans aus einem Plan 1:500 sowie den Sonderbauvorschriften. Zur Erläuterung des Gestaltungsplans gehört ferner ein Planungsbericht. Gemäss Art. 2 SBV soll mit Gestaltungsplan „Zelgli Nord II“ insbesondere eine planungs- und baurechtliche Grundlage für eine Bebauung geschaffen werden. Unter anderem soll dabei a) die Lage der Hauptbauten, b) das Nutzungsmass (mit der Absicht zur inneren Verdichtung) sowie c) ein Freihaltebereich (Zugangssicherung Siedlungsentwässerung) definiert werden. Weiter soll der Gestaltungsplan auch Aussagen zum Umgang mit dem Siedlungsrand und dem Strassenraum enthalten. Der Zweckartikel scheint insgesamt sachgerecht auf die ortsbauliche Lage abgestimmt.

Wie aus dem Kapitel 4 des Planungsberichts (PB) hervorgeht, liegt dem Gestaltungsplan ein Vorprojekt mit zwei Mehrfamilienhäusern zu Grunde. Nebst diesen Mehrfamilienhäusern sieht dieses Konzept eine grosszügige Grünfläche und eine zentrale Tiefgarage vor. Gemäss Kapitel 4.1 des Planungsberichts (PB) sollen die beiden Mehrfamilienhäuser orthogonal zueinander gestellt werden. Dabei richten sie sich an der Bebauung im Norden und an jener des Gewerbegebietes, welches der Bahnhofstrasse gegenüber liegt, aus. Gegen die Wohnbauten im Süden sollen die beiden Mehrfamilienhäuser abgedreht und zurückversetzt werden. Durch die grosse Tiefe und grosse Längsausdehnung (30-32.5 m) seien die wohnbezogenen Aussenbereiche vielfältiger nutzbar und würden massgeblich zur Wohnqualität beitragen (vgl. Kapitel 4.1 PB). Entlang der Bahnhofsstrasse sowie dem Siedlungsrand soll die Überbauung mit Grünelementen abgeschlossen werden. Abgestimmt auf die örtliche Situation und auf § 23 PBG scheint das gewählte Konzept zweckmässig. Im Übrigen ist zu begrüssen, dass vorliegend eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern angestrebt wird.

In Anwendung von § 36 PBG ist die Gemeinde verantwortlich für die zeit- und sachgerechte Erschliessung der Bauzonen. Um eine attraktive Wohnumgebung zu erhalten, soll auf die ursprünglich geplante, rückwärtige Erschliessungsstrasse (vgl. Teilgestaltungsplan Zelgli Nord, 2. Etappe) verzichtet werden. Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung wird eine solche flächensparende Erschliessung begrüsst. Ferner ist geplant, die bestehende Zufahrt mit einem Wendepplatz zu ergänzen. Das hierfür notwendig Land wird mittels Abtretungsvertrag (Öffentliche Beurkundung vom 4. April 2014) gesichert. Im Übrigen scheint die Erschliessung - abgestimmt auf die zonenspezifischen Anforderungen des Gebietes - im Sinne von § 36 Abs. 2 PBG sachgerecht.

Im Rahmen des Gestaltungsplans wird eine grosszügige Freihaltefläche mit eingedoltem Bach (Art. 9 Abs. 3 SBV) festgesetzt. Von der Abteilung Wasserwirtschaft/Wasserbau des Amtes für Umwelt wird diese Festsetzung positiv gewürdigt. Gleichzeitig weist sie aber darauf hin, dass es sich beim erwähnten „Bach“ nicht mehr um ein Gewässer handelt. So habe das Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid vom 24. Januar 2014 festgestellt, dass im Bereich des Gestaltungsplans dieser Bach neu als Entwässerungsleitung einzustufen sei. Um den Unterhalt und allfälligen Ersatz der Entwässerungsleitung sicherzustellen, wird die Freihaltefläche von der erwähnten Abteilung gleichwohl begrüsst. Damit könne sichergestellt werden, dass für die Öffentlichkeit (Gemeinde Altnau) beim Leitungsunterhalt keine zusätzlichen Kosten infolge Behinderung durch Bauten und Anlagen entstehen. Um die erwähnte Freifläche aber langfristig zu erhalten, empfiehlt die Abteilung Wasserwirtschaft / Wasserbau, diese Fläche im Grundbuch zusätzlich mittels Dienstbarkeit zu sichern.

Gemäss Art. 9 SBV ist die Umgebung vorzüglich zu gestalten. Allfällige An-, Kleinbauten und Anlagen sind dabei in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Entlang der Bahnhofsstrasse werden ausserdem zum Abschluss des Strassenraums volumenbildende Grünelemente (Art. 9 Abs. 4 SBV) definiert. Entsprechende Elemente sind auch entlang des westlichen Siedlungsrandes vorgesehen. Um eine harmonische Gestaltung des Siedlungsrandes zu ermöglichen, ist diese Massnahme aus landschaftlicher Sicht positiv zu würdigen. Das gewählte Freiraum- und Überbauungskonzept scheint insgesamt sachgerecht und überzeugend. Die zur Umsetzung des Konzepts im Gestaltungsplan gewählte Regelungsdichte scheint angemessen. Zudem ist zu begrüssen, dass die Neubauten möglichst den Minergie-Standard (Art. 10 SBV) zu erfüllen haben und die Parkierung mit einzelnen Ausnahmen unterirdisch (Art. 4 SBV) erfolgen soll.

Abweichungen von der Regelbauweise

Gestaltungspläne können gemäss § 24 Abs. 2 PBG von der Regelbauweise abweichen, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Der Gestaltungsplan weicht laut Kapitel 7.1 des Planungsberichts in mehreren Punkten von der Regelbauweise ab. Gemäss Art. 6 SBV wird unter anderem eine max. Baumassenziffer von 1.54 festgelegt. Wie aus dem Planungsbericht hervorgeht, führt eine solche Festlegung zu einer Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.47 (Mittelwert WG2 und W2b) auf 0.48. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird ferner die ordentliche Gebäudelänge in der W2b-Zone von 24 m auf 30 m und in der Wohn- und Gewerbezone WG2 von 30.0 m auf 32.0 m erhöht. Inwiefern die vorgenannten Abweichungen im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG dazu dienen, eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung zu erzielen, wird in Kapitel 7.2 Planungsbericht dargelegt. Wie sich aus diesem Kapitel ergibt, ermöglicht die Stellung der Bauten einen grossen zusammenhängenden und begrünten Aussenraum. Um auch innerhalb der Gebäude eine vorzügliche Wohnqualität zu erlangen, werden die einseitig orientierten Gebäude in der Gebäudetiefe beschränkt. Gleichzeitig werden die ordentlichen Abstände teilweise reduziert. Im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG scheint vorliegend der Nachweis für eine bessere Siedlungsgestaltung erbracht. Gleichzeitig sind überdies keine nachteilige Auswirkungen auf die benachbarten Wohnbauten zu erkennen.

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte gegenüber dem Gestaltungsplan Zelgli Nord II geäussert. Somit erfüllt er die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und kann genehmigt werden.

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: 16. April 2014