

Frauenfeld, 26. März 2015

Entscheid Nr. 21

0010/2015/DBU/ARE

Politische Gemeinde Fischingen

- **Aufhebung Gestaltungsrichtplan Hofacker**
- **Gestaltungsplan Hofacker**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat am 10. Dezember 2014 beschlossene Aufhebung des Gestaltungsrichtplans Hofacker (Entscheid DBU Nr. 14 vom 4. März 2011) wird genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat am 13. Oktober 2014 beschlossene Gestaltungsplan Hofacker wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Fischingen, Kurhausstrasse 31, 8374 Dussnang, unter Beilage von drei Aufhebungen des Gestaltungsrichtplans Hofacker und drei Exemplaren des Gestaltungsplans Hofacker, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilagen von einer Aufhebung des Gestaltungsrichtplans Hofacker und einem Exemplar des Gestaltungsplans Hofacker, je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 6. Januar 2015 ersucht die Politische Gemeinde Fischingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Der Gestaltungsplan Hofacker wurde mit Bericht vom 6. August 2014 vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.

Aufhebung Gestaltungsrichtplan Hofacker

Mit Entscheid Nr. 14 vom 4. März 2011 genehmigte das Departement für Bau und Umwelt den Gestaltungsrichtplan Hofacker. Dieser bezweckte eine nachhaltige und qualitätsvolle Entwicklung und strebte eine zweckmässige, etappierte Erschliessung und Bebauung des nordöstlich von Fischingen gelegenen Gebietes (Parzelle Nr. 121, circa 1.7 ha) an. Begründet wurde der Erlass des Gestaltungsrichtplans Hofacker insbesondere mit der Tatsache, dass zum damaligen Zeitpunkt noch vollkommen offen war, ob das Gebiet durch die Grundeigentümerschaft selbst oder durch einen oder mehrere Käufer in einer oder mehreren Etappen überbaut werden würde. Der Gestaltungsrichtplan Hofacker sollte dabei eine gesamtheitlich koordinierte Bebauung sicherstellen. Mit dem Verkauf der ganzen Parzelle Nr. 121 an einen neuen Eigentümer, welcher gemäss Planungsbericht die Anforderungen des Gestaltungsrichtplans erfüllen konnte, änderte sich die Ausgangslage. Auf eine Etappierung oder mehrere Gestaltungspläne wird aufgrund der Erschliessungsaufwendungen und der vom Grundeigentümer gewünschten Flexibilität beim Verkauf von Häusern und Wohnungen verzichtet. Zwar wurden verschiedene Elemente des Gestaltungsrichtplans Hofacker in den Gestaltungsplan Hofacker integriert, trotzdem wird der Gestaltungsrichtplan Hofacker (DBU-Entscheid Nr. 14 vom 4. März 2011) aufgrund der nicht unerheblichen Abweichungen des neu erlassenen Gestaltungsplans Hofacker vom Gestaltungsrichtplan Hofacker (Verzicht auf Etappierung und Wettbewerbsverfahren, Änderung Baustruktur Baubereiche A und B sowie Lage des Spielplatzes) aufgehoben.

Unter den vorliegenden Voraussetzungen kann eine Aufhebung des Gestaltungsrichtplans Hofacker genehmigt werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass im Falle einer Nichtumsetzung des neuen Gestaltungsplans Hofacker eine neue planungsrechtliche Sicherung einer abgestimmten Gesamtüberbauung des Gebietes empfohlen wird.

Gestaltungsplan Hofacker

Der Gestaltungsplan Hofacker betrifft die Parzelle Nr. 121 in Fischingen, welche eine Fläche von rund 1.7 ha aufweist. Gemäss Zonenplan der Politischen Gemeinde Fischingen liegt die Parzelle Nr. 121 in der Wohn- und Gewerbezone WG2.

Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan Hofacker die gute ortsbauliche und architektonische Einbindung des Areals in das bestehende Ortsgefüge. Neben der Minimierung der Erschliessungsflächen zugunsten des Freiraums soll mit dem Gestaltungsplan eine auf die Zukunft ausgerichtete und nachhaltige Wohnüberbauung, welche auf die Umgebung Rücksicht nimmt und eine hohe Wohnqualität aufweist, realisiert werden.

Um diese Ziele zu erreichen, werden verschiedene Baubereiche ausgeschieden. In den Baubereichen A1 - A6 sollen sechs Mehrfamilienhäuser und in den Baubereichen B1 und C1 - C3 dreizehn Einfamilienhäuser erstellt werden. Die Baubereiche werden in verschiedenen Gruppen (jeweils 3-4 Gebäude) angeordnet. Die Bauten einer sogenannten Baubereichsgruppe (Art. 10 SBV) müssen ein gemeinsames architektonisches Gestaltungsprinzip aufweisen. Für die am Siedlungsrand gelegenen Baubereiche C1 -

C3 werden neben der Dachform auch die Hauptfirstrichtungen vorgeschrieben. Die Erschliessung wird durch eine neue Verbindung des bestehenden Strassennetzes sichergestellt und die Parkierung erfolgt teilweise in einer Tiefgarage. Insgesamt erscheinen der Zweck des Gestaltungsplans und die zur Umsetzung notwendigen Regelungen sachgerecht im Sinne von § 23 PBG.

Mit dem Gestaltungsplan Hofacker 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.

In Kapitel 5.1.1 des Planungsberichts werden die verschiedenen Abweichungen dankenswerterweise in einer Tabelle aufgeführt. Bei den Abweichungen handelt es sich grösstenteils um positive Abweichungen. Zum Beispiel werden gemäss Planungsbericht die Grenz- und Strassenabstände erhöht und die Gebäudelänge deutlich reduziert. Lediglich die Höhenmasse werden um 0.5 Meter (unter Berücksichtigung einer Brüstungshöhe von 1 Meter) erhöht.

Trotz des Hinweises in der Vorprüfung, fehlt im Planungsbericht eine Würdigung der einzelnen Abweichungen im Hinblick auf eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung. Da es sich vorliegend um mehrheitlich positive Abweichungen handelt, können die sehr allgemeinen Ausführungen im Kapitel 5.1.3 Architektur / Einpassung des Planungsberichts zum Nachweis einer gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung akzeptiert werden. Mit Verweis auf einen in zukünftigen Gestaltungsplänen zu erbringenden, den Erläuterungen zum PBG entsprechenden Nachweis einer gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung, kann die Erfüllung der erhöhten Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG bejaht werden.

Das Amt für Umwelt weist darauf hin, dass das Gestaltungsplangebiet im Gewässerschutzbereich Au und im Grundwassergebiet liegt. Die vorgesehene Tiefgarage kann teilweise ins Grundwasser zu liegen kommen. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters liegt zudem eine Quelfassung (Koordinaten: ca. 715'595 / 252'905). Die Quelfassung wird nicht für die öffentliche Wasserversorgung genutzt. Da die Gemeinde Fischingen ihre Massnahmenplanung der Trinkwasserversorgung in Notlagen noch nicht umgesetzt hat ist nicht bekannt, ob die Quelle für die Notversorgung gemäss der Verordnung über die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung in Notlagen (VTN) benötigt wird. Die vorgesehene Bebauung kann die Quellschüttung massgeblich und nachhaltig beeinträchtigen. Möglicherweise kann die Quelle ganz versiegen.

Nach Art. 32 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) bedürfen temporäre Grundwasserabsenkungen sowie die Erstellung von Bauten unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels einer Bewilligung des Kantons. Zuständig ist das Amt für Umwelt (§ 3 Abs. 1 RRV GSchG, RB 814.211). Gemäss Planungsbericht Kapitel 5.2.1 "Gewässerschutz" widerspricht das geplante Vorhaben der GSchV nicht. Auf-



4/4

grund der vorliegenden Gesuchsunterlagen kann indes nicht beurteilt werden, ob der Bau der vorgesehenen Tiefgarage grundsätzlich möglich ist.

Folgende fehlenden Entscheidungsgrundlagen sind mit dem Baugesuch einzureichen:

- Schnitt senkrecht zur Grundwasserfliessrichtung mit Grundwasserspiegelhöhen (mittlerer und maximaler Grundwasserspiegel), Gebäudekoten und Aushubtiefen, Gesuch oder Ausnahmegewilligungsgesuch für die Einbauten ins Grundwasser
- Nachweis Durchflusskapazität
- Baugruben- und Absenkungskonzept
- Berechneter Absenktrichter inkl. Abschätzung der Auswirkungen auf die Umgebung

Die Politische Gemeinde Fischingen sollte vor der Einreichung des Baugesuches durch die Grundeigentümer noch ihre pendente Massnahmenplanung der Trinkwasserversorgung in Notlagen umsetzen. Die Massnahmenplanung ist eine Aufgabe gemäss §20 Wassernutzungsgesetz (WNG, RB 721.8) und Teil der generellen Wasserversorgungsplanung. Die Massnahmenplanung bedarf gemäss Verordnung des Regierungsrates zum Wassernutzungsgesetz der Genehmigung durch das Amt für Umwelt (§1 Abs. 3 RRV Wassernutzungsgesetz, WNV, RB 721.84).

Die Aufhebung des Gestaltungsrichtplans Hofacker und der Gestaltungsplan Hofacker entsprechen den Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und können genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Haag



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: **25. März 2015**