

Frauenfeld, 24. Juli 2015

Entscheid Nr. 36

0007/2015/DBU/ARE

Politische Gemeinde Kemmental Gestaltungsplan Schulhaus Engelswilen

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Kemmental am 1. Dezember 2014 und 1. April 2015 beschlossene Gestaltungsplan Schulhaus Engelswilen wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Kemmental, Gemeindezentrum, 8573 Siegershausen, unter Beilage von drei Dossiers des Gestaltungsplans Schulhaus Engelswilen, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - IPG Keller AG, Hauptstrasse 84, 8280 Kreuzlingen
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Forstamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Dossier des Gestaltungsplans Schulhaus Engelswilen, mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 6. Januar 2015 ersucht der Gemeinderat Kemmental um Genehmigung des Gestaltungsplans Schulhaus Engelswilen (nachfolgend: Gestaltungsplan). Der Gestaltungsplan wurde nicht vorgeprüft. Im Rahmen der Überprüfung der eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass ein Teil der Sonderbauvorschriften nicht genehmigungsfähig sein würde. Der Gestaltungsplan wurde deshalb zur Überarbeitung an die PG Kemmental zurückgewiesen. In der Folge wurde der Gestaltungsplan überarbeitet und erneut beschlossen und öffentlich aufgelegt. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Auflage- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.

Der zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan umfasst die Parzelle Nr. 3292 ohne das Ufergehölz. Das Areal liegt gemäss Entscheid Nr. 35 des Departementes für Bau und Umwelt vom 12. April 2012 in der Wohn- und Gewerbezone und in der Landschaftsschutzzone, und ist im Bereich der Wohn- und Gewerbezone mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. In der Wohn- und Gewerbezone mit einer Fläche von rund 4'400 m² steht das ehemalige Schulhaus Engelswil. Der Schulbetrieb wurde im Jahr 2010 eingestellt.

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) die Festlegung der Randbedingungen für die Umnutzung des vorhandenen Schulhauses zu Wohn- und Gewerbebezwecken sowie den Umfang massvoller baulicher Veränderungen. Im Weiteren bezweckt er die Festlegung der Aussenraumgestaltung und -nutzung. Im Gestaltungsplan werden Baubereiche ausgeschieden, die sicherstellen, dass das Gestaltungsplan-Areal nicht mit zusätzlichen Neubauten bestückt werden kann. Im Gestaltungsplan werden zudem Vorschriften zur Umgebungsgestaltung und Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild erlassen.

Da das Baureglement der Gemeinde Kemmental noch nicht an das seit 1. Januar 2013 geltende Planungs- und Baugesetz (PBG; RB 700) angepasst wurde, erfolgt bei den allgemeinen Bau- und Gestaltungsvorschriften die Festlegung der im Gestaltungsplanperimeter erforderlichen Massvorschriften. Die Festlegung von Regeln für Dachaufbauten,

-einschnitte und Dachflächenfenster erfolgte, weil das Baureglement keine Vorschriften dafür in der Wohn- und Gewerbezone enthält. Die Geschossflächenziffer beträgt entsprechend der Umrechnungstabelle, im Anhang der Verordnung des Regierungsrates zum PBG (PBV; RB 700.1) maximal 0.8.

Von der Regelbauweise wird bei der Gebäudelänge und -höhe abgewichen. Durch den Anbau eines Einstellraumes auf der Südwestseite des Schulhauses wird die maximale Gebäudelänge von 40 m um ca. 10 m überschritten. Weil der zusätzliche Einstellraum in das Zugangsbauwerk integriert wird, entsteht jedoch keine grössere Längenausdehnung als bisher. Die Gebäudehöhe beträgt in der Wohn- und Gewerbezone 7.60 m. Um die bestehende Höhe bei baulichen Massnahmen beibehalten zu können, wird die talseitige Fassadenhöhe im Baubereich Schulhaus entsprechend der bestehenden Baute auf 9.0 m festgelegt.

Die Situierung der Baubereiche und die Umgebungsgestaltung nehmen Rücksicht auf die bestehende Baute und das Ortsbild. Zusammen mit den Gestaltungsvorschriften führt dies zu einem besseren ortsbaulichen Ergebnis, als es nach der Regelbauweise der Fall wäre. Die Abweichung von der Regelbauweise kann somit akzeptiert werden.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die angeschriebenen Fachstellen keine Vorbehalte gegen die Vorlage angebracht. Das Amt für Umwelt weist darauf hin, dass das betroffene Gebiet im aktuellen Generellen Entwässerungsplan

3/3

(GEP Kemmental 2001) noch nicht als Wohn- und Gewerbezone ausgewiesen ist. Im Ingenieurprojekt für die Kanalisation, welches dem Amt für Umwelt separat zur Genehmigung einzureichen ist, sind die Auswirkungen auf die bestehenden Abwasseranlagen zu beschreiben. Der GEP ist bei der nächsten Überarbeitung entsprechend anzupassen.

Der Gestaltungsplan Schulhaus Engelswilen erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und kann 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: **10. Aug. 2015**