

Frauenfeld, 14. September 2015

Entscheid Nr. 43

0134/2014/DBU/ARE

Politische Gemeinde Gachnang Gestaltungsplan „Niederwil“

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Gachnang am 31. März 2014 beschlossene Gestaltungsplan „Niederwil“ wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Gachnang, Islikonerstrasse 7, 8547 Gachnang, unter Beilage von vier Dossiers Gestaltungsplan „Niederwil“, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - SBB AG, Immobilien, Immobilienrechte Region Ost, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Tiefbauamt
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Dossier Gestaltungsplan „Niederwil“, mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 11. Juli 2014 ersucht der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Gachnang um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Eine zum vorliegenden Genehmigungsgesuch vorgängige Vorprüfung gemäss § 11 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) wurde nicht vorgenommen. Ergänzend zu den zur Genehmigung eingereichten Unterlagen wurden am 22. Juli 2015 ein überarbeiteter Übersichtsplan 1:500 sowie eine Änderung des Schutzplans über die Natur- und Kulturobjekte, ebenfalls zur Genehmigung, nachgereicht.

Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan „Niederwil“ keine Rekurse hängig.

Ausgangslage

Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan „Niederwil“** (nachfolgend: Gestaltungsplan) betrifft die Parzelle Nr. 5226 in der Politischen Gemeinde Gachnang. Die knapp 9'000 m² grosse Parzelle liegt gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der zweigeschossigen Dorfkernzone (D2). Diese Zone bezweckt gemäss Baureglement den Schutz der Baustruktur und der Eigenart der erhaltenswerten alten Dorfteile. Neubauten sind insbesondere bezüglich ihrer Ausmasse, Proportionen, Gestaltung, Stellung, Materialien, Farbgebung und Umgebungsgestaltung sorgfältig und harmonisch in das bestehende Dorfbild einzuordnen. Das Planungsgebiet ist zudem mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Im Süden stösst der Perimeter an eine Gemeindestrasse bzw. an die Bahnlinie Frauenfeld-Winterthur. Im Übrigen wird er von bebauten Grundstücken umgeben, die ebenfalls der zweigeschossigen Dorfkernzone (D2) angehören.

Beurteilung

Die allgemeinverbindlichen Teile der Vorlage bestehen aus dem Übersichtsplan Gestaltungsplan „Niederwil“ (1:500) sowie den Sonderbauvorschriften (SBV). Dem Planungsbericht und dem Planteil mit der Legendenüberschrift „Informationsinhalt“ kommt eine hinweisende und erläuternde Wirkung zu.

Der Gestaltungsplan bezweckt gemäss Art. 2 SBV eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, welche Rücksicht auf die vorhandene Bausubstanz der Umgebung nimmt, einen geringen Energieverbrauch aufweist und verschiedene Wohnformen ermöglicht. Ebenso wird die Erschliessung geregelt (vgl. Art. 17 ff SBV). Um diese Ziele zu erreichen, legt der Gestaltungsplan drei verschiedene Baubereiche fest: Einen Baubereich A für die Erstellung von Mehrfamilienhäusern, einen Bereich B für den Bau von Reihen- und Doppel Einfamilienhäusern sowie einen Bereich C für den Ersatzneubau sowie die Erweiterung einer als „Gesamtform erhaltenswert“ im Kantonalen Hinweisinventar verzeichneten Baute. Ebenso sind im Gestaltungsplan verschiedene Vorgaben zur Gebäudegestaltung (Firstausrichtung, Dach- und Fassadengestaltung) und Umgebungsgestaltung (Bäume, Fusswege, Abgrabungen sowie Spiel- und Freizeitflächen) enthalten. Die Parkierung für die Bewohner erfolgt in einer Tiefgarage, welche durch die Zufahrt von Westen her ab der Dorfstrasse erschlossen ist. Der Gestaltungsplan erscheint mit seinem Bebauungskonzept, den zugehörigen Gestaltungsvorschriften (Art. 11-14 SBV) und den Festlegungen zur Umgebungsgestaltung (Art. 15-16 SBV) im Hinblick auf den Zweckartikel sachgerecht und auf die örtliche Situation abgestimmt. Unter diesen Voraussetzungen kann die Erfüllung der Grundanforderungen an einen Gestaltungsplan gemäss § 23 PBG bejaht werden.

Mit dem Gestaltungsplan wird nur minimal von der Regelbauweise abgewichen. Sämtliche Abweichungen sind im Kapitel 7.4.5 des Planungsberichts ausgewiesen. Abweichungen sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine besse-

re Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Topografisch bedingt übersteigt zwar im Baubereich A die talseitige traufseitige Fassadenhöhe mit 8,50 m die gemäss Baureglement zulässige Gebäudehöhe um einen Meter. Dafür werden in den Sonderbauvorschriften die Dachneigung auf maximal 37° und die Gebäudebreite auf maximal 15,00 m festgelegt, was gegenüber der Regelbauweise zu einer etwas geringeren Gesamthöhe führt. Die Grenzabstände werden etwas erhöht, die Gebäudeabstände hingegen auf die feuerpolizeilichen Bestimmungen minimiert. Ebenso wird bei der Ausgestaltung der Dachaufbauten und der Terraingestaltung von der Regelbauweise abgewichen. Die Abweichungen werden mit der ortsbaulichen Einpassung, einer haushälterischen Bodennutzung und der Schaffung einer wohnlichen und attraktiven Siedlung begründet. Durch die Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften wird insgesamt eine Körnigkeit erreicht, die mit derjenigen der überbauten Umgebung vergleichbar ist. Unter den genannten Voraussetzungen kann die Erfüllung der erhöhten Anforderungen im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG attestiert werden.

Gemäss Aussage im Planungsbericht ist die vorliegende Planvorlage auf Basis einer Bebauungsstudie mit verschiedenen Bebauungsvarianten entstanden. Aus sechs Bebauungsvarianten sei gemeinsam mit der Gemeinde und der kantonalen Denkmalpflege die beste Variante bestimmt worden.

Die Festlegungen des Baus von Mehrfamilienhäusern und Doppel- bzw. Reiheneinfamilienhäusern sowie die geplante unterirdische Parkierung werden im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung begrüsst. Auf die Lärmsituation im südlichen Teil des Gestaltungsplans wurde mit planerischen Massnahmen (Anordnung der Baubereiche, Festlegung Baulinie) adäquat reagiert.

Im Rahmen der Prüfung der Vorlage wurde festgestellt, dass der teilweise Abbruch der auf der Parzelle vorhandenen Gebäude den Bestimmungen des Schutzplanes über die Natur- und Kulturobjekte zuwiderläuft. Zudem fehlte im Gestaltungsplan die Festsetzung eines geschützten Baumes. In der Folge wurde der Schutzplan angepasst und der Gestaltungsplan mit dem fehlenden geschützten Baum ergänzt. Nicht angepasst wurde hingegen Art. 16 Abs. 2 SBV: Die Bestimmung gilt neu für zwei geschützte Bäume. Es sei zudem darauf verwiesen, dass ein Ersatz der geschützten Bäume nur gemäss den Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und Heimat (NHG; RB 450.1) gestattet ist.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die angeschriebenen kantonalen Fachstellen keine Vorbehalte gegen die Vorlage angemeldet. Die ebenfalls ins Verfahren integrierte SBB hält in ihrer Stellungnahme fest, dass Bauvorhaben im Zusammenhang mit dem vorliegenden Gestaltungsplan zur Prüfung nach Eisenbahngesetz (Art. 18m) der SBB zuzustellen sind.

4/4

Der Gestaltungsplan „Niederwil“ 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: **14. Sep. 2015**