

Frauenfeld, 08. März 2017

Entscheid Nr. 13

0248/2016/DBU/ARE

Politische Gemeinde Bottighofen Gestaltungsplan Hauptstrasse, Parzellen 36 und 870

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Bottighofen am 4. Juli 2016 beschlossene Gestaltungsplan Hauptstrasse, Parzellen 36 und 870 wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Bottighofen, Schulstrasse 4, 8598 Bottighofen, unter Beilage von drei Gestaltungsplänen Hauptstrasse, Parzellen 36 und 870, je mit Genehmigungsvermerk und der Stellungnahme des Amtes für Umwelt vom 30. Januar 2017 als Beilage (A-Post Plus)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - ERR Raumplaner AG, Kasernenstrasse 39, 9102 Herisau
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Hauptstrasse, Parzellen 36 und 870 mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 13. Dezember 2016 ersucht die Politische Gemeinde Bottighofen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Der Gestaltungsplan Hauptstrasse, Parzellen 36 und 870 wurde mit Bericht vom 9. März 2015 durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.

Der Gestaltungsplan Hauptstrasse, Parzellen 36 und 870 betrifft ein circa 3'100 m² grosses Gebiet im Zentrum von Bottighofen. Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Politischen Gemeinde Bottighofen liegt das Gestaltungsplangebiet in der dreigeschossigen Kernzone K3. Der westliche Teil der Parzelle Nr. 870 wird gemäss rechtskräftigem Zonenplan von der Ortsbildschutzzone überlagert. Dem Planungsbericht zufolge soll die Ortsbildschutzzone im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision so angepasst werden, dass die Parzelle Nr. 870 nicht mehr überlagert wird.

Gemäss Art. 3 SBV bezweckt der Gestaltungsplan Hauptstrasse, Parzellen 36 und 870 die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung gemäss § 24 Abs. 2 PBG, die Erstellung einer architektonisch und ortsbaulich guten, nachhaltigen Gesamtüberbauung in verdichteter Bauweise mit attraktiven, zeitgemässen Wohnungen an zentraler, gut erschlossener Lage und die zweckmässige arealinterne Erschliessung für den Langsamverkehr und den motorisierten Individualverkehr. Weiter sollen die Strassenlärmmissionen berücksichtigt, die situationsgerechte und gute Einfügung der Bauten und Anlagen ins Ortsbild und den Strassenraum gewährleistet und die Gebäudekuben sowie die Gestaltung der Aussenräume festgelegt werden.

Um diese Ziele zu erreichen, wurde gemäss Planungsbericht ein Überbauungskonzept gewählt, welches sich bezüglich Bebauungsdichte an der südlich angrenzenden Wohnüberbauung orientiert und sich durch die Höhenstaffelung in die Umgebung gut einfügt. Mit dem Längsgebäude entlang der Hauptstrasse wird ein vom Strassenlärm geschützter Innenhof geschaffen. Das Gestaltungsplangebiet wird rückwärtig erschlossen, die Parkierung erfolgt mit Ausnahme der Besucherparkplätze in einer Tiefgarage und für den Langsamverkehr werden Fusswege festgelegt. Mit der richtungsweisenden Verbindlichkeitserklärung des Vorprojekts Wohnüberbauung AVENIDA wird die gestalterische Qualität sichergestellt.

Nach der kritischen Vorprüfung des Gestaltungsplans wurde dieser substantiell überarbeitet, was aus kantonaler Sicht dazu führt, dass sich das Bebauungskonzept nun wesentlich besser in das bestehende Quartier einfügt. Mit der vorliegenden Zweckformulierung und den erwähnten Massnahmen zur Umsetzung der Ziele nach Art. 3 SBV vermag der Gestaltungsplan Hauptstrasse, Parzellen 36 und 870 die Grundanforderungen gemäss § 23 PBG zu erfüllen.

Mit dem Gestaltungsplan Hauptstrasse, Parzellen 36 und 870 wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Abweichungen sind gemäss § 24 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die Abweichungen betreffen die Höhenmasse und die Nutzungsziffer. Wobei bezüglich der Nutzungsziffer anzumerken ist, dass zwar die theoretische Ausnutzungsziffer des Gestaltungsplans höher ist als die Ausnutzungsziffer gemäss Baureglement, jedoch die im Gestaltungsplan festgesetzte Geschossflächenziffer derjenigen gemäss Umrechnungs-

tabelle des Anhangs der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV; RB 700.1) entspricht.

Die Höhenmasse werden im vorliegenden Gestaltungsplan mit der Anzahl Vollgeschosse geregelt. Bei der maximalen Höhe der Dachkonstruktion handelt es sich um eine Gestaltungsvorschrift. Mit dem Gestaltungsplan Hauptstrasse, Parzellen 36 und 870 ist teilweise die Erstellung von vier Vollgeschossen möglich. Bezüglich der Höhenmasse wird somit um 1 Vollgeschoss gegenüber der Regelbauweise abgewichen.

Die Würdigung und Begründung der Abweichungen und die Ausführungen zur besseren Siedlungsgestaltung im Planungsbericht können nachvollzogen werden. Mit Blick auf die Einhaltung von § 24 Abs. 2 PBG können die Abweichungen von der Regelbauweise akzeptiert werden.

Bei der Weiterbearbeitung des Projektes ist die Zusammenarbeit mit einem ausgewiesenen Landschaftsarchitekten zu empfehlen. So könnte die Umgebungsgestaltung generell konkretisiert und in folgenden Punkten noch merklich verbessert werden:

- Weitere Nutzungsmöglichkeiten des Vorplatzbereiches zwischen Hauptstrasse und Fassadenflucht prüfen (z.B. Sitzbänke), die Baumreihe soweit wie möglich Richtung Westen erweitern und die Lärmschutzwand gestalterisch in das Grünraumkonzept integrieren.
- Übergänge zwischen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Aussenräumen im Erdgeschoss optimieren (Öffentlichkeitsgrad).
- Position und Materialisierung der Kleinbauten für Velos und Kehricht im Zusammenhang mit Gartenmauern, überdeckten Hauszugängen und Lärmschutzwand optimieren (eventuell dieselbe Materialität anstreben, beispielsweise Sichtbeton und Holz, beziehungsweise Stahl und Holz).

Aufgrund der Darstellung im Situationsplan ist unklar, wie die Ausdehnung der Tiefgarage im Detail aussieht. Nach Rückfrage beim Planungsbüro und Konsultation der beiliegenden, gemäss Art. 2 SBV richtungsweisenden Projektpläne ist festzuhalten, dass sich die Tiefgarage jeweils bis zum äusseren Rand der Baubereiche erstreckt.

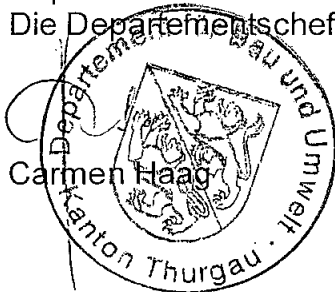
Hinsichtlich Art. 20 SBV ist darauf hinzuweisen, dass mit einer solchen Bestimmung die Durchleitungsrechte nicht öffentlich-rechtlich fixiert sind. Wenn man die Leitungen neu verlegen will, müssen die offenbar bestehenden Dienstbarkeiten (da die Leitungen gemäss Aussage in den SBV bereits bestehen) geändert werden.

Das Gestaltungsplangebiet liegt teilweise in einem ehemaligen Rebberg. Es besteht die Möglichkeit, dass der Oberboden schwache Belastungen mit Kupfer aufweist. In der Hinweiskarte Bodenbelastungen wird die Fläche daher als potenziell schwach belastet geführt. Gesicherte Erkenntnisse, ob tatsächlich eine Belastung vorliegt, kann jedoch nur eine Bodenuntersuchung liefern. Diesbezüglich ist die beiliegende Stellungnahme des Amtes für Umwelt vom 30. Januar 2017 zu beachten.

4/4

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan Hauptstrasse, Parzellen 36 und 870 angebracht. Die Vorlage entspricht den Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und kann genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



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: - 8. MRZ. 2017