



Frauenfeld, 17. März 2016

Entscheid Nr. 10

0178/2015/DBU/ARE

Politische Gemeinde Bottighofen Gestaltungsplan Gruebenagger

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Bottighofen am 17. Februar 2015 beschlossene Gestaltungsplan Gruebenagger wird mit Ausnahme des Satzteils „Anbauten als“ des Art. 8 SBV genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Bottighofen, Schulstrasse 4, 8598 Bottighofen, unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen Gruebenagger, je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - SBB AG
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Gruebenagger mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 22. Oktober 2015 ersucht die Politische Gemeinde Bottighofen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Der Gestaltungsplan Gruebenagger wurde mit Bericht vom 15. Juli 2014 durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. Diverse Vorabzüge des Gestaltungsplans „Gruebenagger“ waren bereits Gegenstand von Gesprächen zwischen dem Amt für Raumentwicklung und der Gemeinde Bottighofen in den Jahren 2009 und 2010. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen

werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Über den eingegangenen Rekurs gegen die Planvorlage entscheidet das Departement für Bau und Umwelt in einem separaten Verfahren.

Das Gestaltungsplanareal betrifft das Gebiet „Gruebenagger“ im Zentrum von Bottighofen, zwischen der Hauptstrasse und der Bahnlinie. Das Gebiet umfasst die Parzellen Nrn. 60, 61, 62, 627 und 644 mit einer Gesamtfläche von circa 2.7 ha. Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Gebiet „Gruebenagger“ der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG 3 zugewiesen. Das Gebiet ist zudem mit einer Umgebungsschutzzone sowie einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Das Gebiet „Gruebenagger“ befindet sich gemäss Agglomerationsprogramm Kreuzlingen-Konstanz im Entwicklungsraum und dem mit dem öffentlichem Verkehr, und dem Langsamverkehr gut erschlossenen Verdichtungsgebiet.

Gemäss Art. 3 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan Gruebenagger insbesondere die Erschliessung des Plangebietes gemäss § 24 Abs. 1 Ziff. 1 PBG und planungsrechtliche Bedingungen für eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung gemäss § 24 Abs. 2 PBG zu schaffen. Im Weiteren solle er die Erstellung einer architektonisch und ortsbaulich guten, nachhaltigen Gesamtüberbauung in verdichteter Bauweise mit hohem Wohnwert, eine gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild, die Festlegung von Gebäudekuben und die Gestaltung der Aussenräume als Parklandschaft sowie die arealinterne Erschliessung regeln. Der Zweckartikel scheint mit Blick auf § 23 PBG insgesamt zweckmässig und auf die örtliche Situation abgestimmt. Dem Gestaltungsplan liegt ein Überbauungs- und Freiraumkonzept zu Grunde. Zur Umsetzung des Zweckartikels wurden acht nahezu quadratische Baubereiche zur Erstellung von Mehrfamilienhäusern festgelegt. Um die Voraussetzung für ein freies Fliesen des Landschaftsraumes zu ermöglichen, wurden die Baubereiche scheinbar absichtslos und ohne sichtbare Bezüge regelmässig über das Areal verteilt. Sämtliche Bauten werden durch eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen. Weiter finden sich in den Sonderbauvorschriften Bestimmungen zur Gestaltung der Bauten und Anlagen und zur Umgebungsgestaltung. Die zur Umsetzung des Zweckartikels getroffenen Massnahmen erscheinen insgesamt sachgerecht.

Mit dem Gestaltungsplan Gruebenagger 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 in erster Linie eine Erhöhung der Anzahl zulässiger Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss und eine Reduktion der maximalen Gebäudelänge von 40 Metern auf rund 30 Meter. Zudem soll das bisherige Dichtemass leicht (ca. um 10 %) erhöht werden. Die Würdigung und Begründung der einzelnen Abweichungen und die Ausführungen zur besseren Siedlungsgestaltung im Planungsbericht können nachvollzogen werden. Mit Blick auf die

3/4

Einhaltung von § 24 Abs. 2 PBG können die Abweichungen von der Regelbauweise akzeptiert werden.

Wie bereits in der Vorprüfung festgehalten, benennt Art. 8 der Sonderbauvorschriften offene Balkone und Loggen fälschlicherweise als Anbauten. Mit Blick auf § 22 PBV und insbesondere die darin definierte maximale traufseitige Fassadenhöhe von 3.50 m ist dies nicht zulässig. Der Satzteil „Anbauten als“ kann deshalb nicht genehmigt werden. Im Sinne einer redaktionellen Anpassung ist der Satz wie folgt zu korrigieren: „Die Baubereiche Loggia legen die maximale horizontale Ausdehnung von offenen Balkonen oder Loggen fest“.

Das Amt für Umwelt weist darauf hin, dass das vorliegende Projekt vom Generellen Entwässerungsplan (GEP) abweicht, indem ein Trennsystem anstelle eines modifizierten Mischsystems realisiert werden soll. Zudem soll am nordwestlichen Rand des Baugebietes der bestehende Verbandskanal überbaut werden.

Die Umsetzung eines reinen Trennsystems stellt grundsätzlich eine gewässerschutztechnische Verbesserung dar. Um aber dennoch allenfalls stark verschmutzte Flächen (z.B. Tiefgarageneinfahrten) an die Mischabwasserkanalisation anschliessen zu können, ist eine Entwässerung im modifizierten Mischsystem mit sehr kleinen Abflussbeiwerten statt eines reinen Trennsystems im vorliegenden Projekt vorzuziehen.

Der bestehende Verbandskanal, der überbaut werden soll, ist im GEP als überlastet ausgewiesen. Diesbezüglich sind Massnahmen zur Verhinderung von allfälligen Schäden zu treffen. Grundsätzlich ist, wenn immer möglich, von einer Kanalüberbauung abzusehen.

Für die Ableitung des Regenabwassers in den Stichbach ist eine wasserbauliche Bewilligung vom Amt für Umwelt einzuholen. Zudem ist das Ingenieurprojekt für die Kanalisation dem Amt für Umwelt separat einzureichen. Der GEP ist innert einem Jahr nach der Genehmigung des Gestaltungsplans anzupassen.

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

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Haag



4/4

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: **23. MRZ. 2016**