

Frauenfeld, 28. September 2017

Entscheid Nr. 42

0114/2017/DBU/ARE

Politische Gemeinde Egnach Gestaltungsplan „Hafenstrasse, Parzelle Nr. 2144“

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Egnach am 18. April 2017 beschlossene Gestaltungsplan „Hafenstrasse, Parzelle Nr. 2144“ wird mit Ausnahme des Legendepunktes „Bereich Parkfelder für Besucher“ (Situationsplan 1:500) genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Egnach, Bahnhofstrasse 81, 9315 Egnach, unter Beilage von drei Exemplaren des Gestaltungsplans „Hafenstrasse, Parzelle Nr. 2144“, je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken (Planlegende „Bereich Parkfelder für Besucher“) (A-Post Plus)
 - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Exemplar des Gestaltungsplans „Hafenstrasse, Parzelle Nr. 2144“, je mit Vermerken analog den Gemeindedossiers sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 15. Juni 2017 ersucht der Gemeinderat Egnach um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen die erwähnte Vorlage sind beim Departement für Bau und Umwelt keine Rekurs hängig. Der Entwurf des Gestaltungsplans „Hafenstrasse, Parzelle Nr. 2144“ wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 6. Oktober 2015 vorgeprüft.

2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan „Hafenstrasse, Parzelle Nr. 2144“** (nachfolgend: Gestaltungsplan) betrifft in Egnach die Parzelle Nr. 2144. Die Umgebung wird durch eine heterogene Bebauungsstruktur geprägt. Im Süden besteht eine feingliedrige Häuserzeile (Luxburgweg). Im Osten stehen zwei moderne Wohnhäuser. Im Westen grenzt das Gestaltungsplangebiet an den bestockten Wilerbach und im Norden an die Parzellen Nrn. 833 und 835, die mit einer Fischerhütte und einem Seeclubhaus überbaut sind. Weiter von Bedeutung ist, dass die vom Gestaltungsplan betroffene Parzelle Nr. 2144 in der Nähe zum Schloss Luxburg liegt. Als geschütztes Kulturobjekt kommt diesem Schloss eine nationale Bedeutung zu. Um dem Umgebungsschutz des Schlosses gerecht zu werden, haben Bauten und Anlagen auf Parzelle Nr. 2144 bei der Einpassung und Gestaltung erhöhten Ansprüchen zu genügen.

Im rechtskräftigen Zonenplan ist die Parzelle Nr. 2144 der Wohnzone W 2 zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Eine Fläche von rund 350 m² betrifft Wald resp. Gewässer. Im Norden grenzt die Parzelle Nr. 2144 an eine Freihaltezone FE sowie eine Zone öffentliche Bauten und Anlagen. Die Häuserzeile im Süden ist mehrheitlich der Wohn- und Gewerbezone WG 2 zugewiesen. Die in den Gestaltungsplan einbezogene Fläche von ca. 24 Aren (resp. 20 Aren in der Bauzone) ist eher klein. An dieser Stelle ist zu bemerken, dass sich der Gestaltungsplan nach § 23 f. des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) als Planungsinstrument für ein grösseres Gebiet oder zumindest eine grössere Überbauung mit entsprechenden Erschliessungsanlagen eignet, weniger aber für eine kleinere Überbauung auf einer einzelnen Parzelle (Verwaltungsgerichtsentscheid V14 vom 25. Januar 2006). Da der Auslöser für das Planungsverfahren eine Gestaltungsplanpflicht ist, kann dies vorliegend akzeptiert werden.

Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan die Festlegung von Randbedingungen für eine haushälterische und gut auf die ortsbau-lichen Gegebenheiten angepasste Überbauung mit einem Mehrfamilienhaus. Für dieses werden eine gesamthaft bessere Freiraumgestaltung und erhöhte energetische Anforderungen angestrebt. Ferner soll mit dem Gestaltungsplan für die Parzelle Nr. 2144 die Feinerschliessung und Umgebungsgestaltung geregelt werden. Dass die Feinerschliessung geregelt werden soll irritiert, zumal laut Kapitel 2.6 Planungsbericht (PB) das Planungsgebiet bereits erschlossen ist. Zum allgemeinverbindlichen Bestandteil des Gestaltungsplans gehören ein Situationsplan und die Sonderbauvorschriften (Art. 3 SBV). Dieser wird mit einem Planungsbericht (mit Vorprojektplänen) und einem Architekturmodell ergänzt. Diese haben lediglich einen erläuternden Charakter.

Die Grundlage für den Gestaltungsplan bildet ein Vorprojekt für den Bau eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses. Indem die Bebauung auf einen Punkt kon-

zentriert wird, ermöglicht der Gestaltungsplan einen grosszügigen Freiraum. Um diesen möglichst grün zu erhalten, wird die Parkierung – auch für Besucher – vollständig unterirdisch angeordnet (Art. 5 Abs. 1 SBV). Trotz dieser Festlegung wird in der Legende das Symbol „Bereich Parkfelder für Besucher“ geführt. Eine Auskunft bei der Bauverwaltung Egnach am 29. September 2017 hat ergeben, dass es sich bei diesem Eintrag um ein planerisches Versehen handelt und dieses nicht dem Willen der Planungsbehörde entspricht (Kapitel 9.4 PB). Dieser Widerspruch zwischen der Planlegende und den Sonderbauvorschriften führt zwar nicht zu einer Nichtgenehmigung des gesamten Gestaltungsplans. Im konkreten Anwendungsfall könnte dieser Eintrag aber zu Unklarheiten führen. Daher wird dieser Eintrag in der Planlegende (Eintrag: Bereich Parkfelder für Besucher) nicht genehmigt.

Um erhöhten gestalterischen Ansprüchen zu genügen, werden beim Gestaltungsplan auch Bestimmungen zur Fassadengestaltung erlassen. Demnach wird für das geplante Mehrfamilienhaus geregelt, dass für die Fassade leichte, filigrane sowie zurückhaltende Materialien und matte Farben zu verwenden sind (Art. 10 Abs. 3 SBV). Von kantonaler Seite wird diese Festsetzung begrüsst. Ferner ist positiv zu würdigen, dass für die Planung der Umgebungsgestaltung ein Landschaftsarchitekt beigezogen wird (Art. 12 Abs. 1 SBV).

Aus architektonischer Sicht wird das breit abgestützte Planungsverfahren begrüsst. Damit ist nun eine koordinierte, ortsbaulich-architektonisch gute Entwicklung gegeben. Das übersichtliche Bebauungskonzept führt zu einer in sich kohärenten Anlage mit grosszügig angelegtem Aussenraum. Insbesondere wird begrüsst, dass im Verlaufe der Planung auf den Aufbau eines Attikageschosses verzichtet wurde und die Besucherparkplätze nun unterirdisch angeordnet werden. Für die weitere Planung empfiehlt das Hochbauamt darauf zu achten, dass auf Parzelle Nr. 2144 kein reiner Glasbau entsteht. Kontextuelle Überlegungen zum Ortsbild würden dies ausschliessen. Hingegen wird eine Gestaltung begrüsst, wie es das Vorprojekt aufzeigt, welches geschosshohe Fassadenelemente (Wandscheiben bzw. Fenster) vorsieht. Zudem wird vorgeschlagen, die Fassadenelemente möglichst in Holz auszuführen.

Entlang des Wilerbaches sieht der Gestaltungsplan eine Baulinie für Bauten (BLB) sowie eine Baulinie für ebenerdige Anlagen (BLeA) vor (Art. 7 SBV). Mit diesen Baulinien wird der ordentliche Gewässerabstand reduziert. Im Abstandsbereich und somit im Gewässerraum besteht noch ein öffentlicher Fussweg. Als standortgebundene Anlage kann dieser Fussweg im Gewässerraum akzeptiert werden. Weiter ist allerdings zu beachten, dass gemäss Art. 41c Abs. 3 GSchV (Gewässerschutzverordnung; SR 814.201) im Gewässerraum keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden dürfen. Darauf ist insbesondere bei der Umgebungsgestaltung des Mehrfamilienhauses und dessen Unterhalt zu achten.

Abweichungen von der Regelbauweise

Mit dem Gestaltungsplan 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. Die einzelnen Abweichungen sind in Kapitel 5 des Planungsberichts beschrieben. Mit dem Gestaltungsplan wird insbesondere das Höhenmass (Fassadenhöhe) um 3.20 m und das Dichtemass (GFZ) auf 0.70 (ca. + 17%) verändert. Angaben zur „besseren Siedlungsgestaltung“ und dem „öffentlichen Interesse“ im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG sind in den Kapiteln 5.2 und 5.3 des Planungsberichts (PB) zu finden. Laut Kapitel 5.3 PB ermöglicht der Gestaltungsplan durch die verschiedenen Abweichungen ein Mehrfamilienhaus mit erhöhter Wohnqualität. Diese zeichnet sich insbesondere durch grosse Freiräume und eine unterirdische Parkierung aus. Auch wird eine angemessene bauliche Dichte ermöglicht. Damit kann die Erfüllung der erhöhten Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG bejaht werden.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen gegen den zur Genehmigung eingereichten Gestaltungsplan „Hafenstrasse, Parzelle Nr. 2144“ keine wesentlichen Vorbehalte geäussert. Er erfüllt mit Ausnahme des erwähnten Legendenpunktes 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: -2. OKT. 2017