

Frauenfeld, 11. Dezember 2017

Entscheid Nr. 58

0045/2017/DBU/ARE

Politische Gemeinde Altnau Gestaltungsplan Scherzingerstrasse II

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Altnau am 22. November 2016 beschlossene Gestaltungsplan Scherzingerstrasse II wird mit Hinweisvermerken bezüglich Art. 15 und Art. 20 der Sonderbauvorschriften genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Altnau, Bauverwaltung, Scherzingerstrasse 2, 8595 Altnau, unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen Scherzingerstrasse II, je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken (A-Post Plus)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Gestaltungsplan Scherzingerstrasse II, mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 16. Februar 2017 ersucht der Gemeinderat Altnau um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Der Planungsbericht wurde mit einem Nachweis zur Terrainfestlegung am 28. November 2017 ergänzt. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Der Gestaltungsplan Scherzingerstrasse II wurde mit Bericht vom 5. August 2016 durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. Der beim Departement für Bau und Umwelt eingegangene Rekurs gegen den Gestaltungsplan Scherzingerstrasse II wurde mit Schreiben vom 19. Oktober 2017 zurückgezogen.



Gestaltungsplan Scherzingerstrasse II

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans Scherzingerstrasse II umfasst die Parzellen Nrn. 255, 256, 257 und 1114 mit einer Gesamtfläche von circa 7'200 m². Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Politischen Gemeinde Altnau liegt der nördliche Teil (circa 5'200 m²) des Gestaltungsplangebiets in der Wohn- und Gewerbezone WG2. Der südliche Teil (circa 2'000 m²) liegt in der Wohnzone W2b. Das ganze Gebiet ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan Scherzingerstrasse II (nachstehend: GP) die Festlegung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch bessere, den Anforderungen der Raumplanung nach einer haushälterischen Bodennutzung entsprechende Wohnbebauung. Dabei regelt er den Einbezug der erhaltenswerten Schmiede, die flächensparende Erschliessung und Parkierung für den motorisierten Verkehr und die Einpassung der Überbauung ins Strassenbild der Scherzingerstrasse sowie in die landschaftliche Umgebung.

Um diese Ziele zu erreichen, wurden vier Baubereiche für Hauptbauten bezeichnet und eine gegenüber der Regelbauweise leicht erhöhte Geschossflächenziffer festgelegt. Die das Strassenbild prägende Schmiede wird als Teil der Überbauung erhalten und die Einpassung des Gebäudes an der Scherzingerstrasse (Baubereich A) ins Strassenbild mittels Festlegung der Firstrichtung und der Dachneigung optimiert. Die Parkierung ist mehrheitlich unterirdisch angeordnet. Weiter werden an verschiedenen Stellen Parkfelder angeordnet und die Zu- und Wegfahrten ins Gestaltungsplangebiet geregelt. Im Wesentlichen erscheint der Zweckartikel des Gestaltungsplans und die zur Umsetzung des Zweckartikels getroffenen Regelungen mit Blick auf § 23 PBG insgesamt zweckmässig und auf die örtliche Situation abgestimmt.

Mit dem Gestaltungsplan Scherzingerstrasse II 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. In Kapitel 7.3 des Planungsberichts werden die verschiedenen Abweichungen dankenswerterweise in einer Tabelle aufgeführt. Die Höhenmasse und die zulässige Nutzungsziffer werden erhöht. Die Ausführungen zur gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung in Kapitel 7.4 sind grundsätzlich nachvollziehbar.

Das Hochbauamt hält in seiner Stellungnahme fest, dass die Abweichungen hinsichtlich Gebäudehöhe und -länge im Sinne einer massvollen Verdichtung verträglich sind. Aus architektonischer Sicht unbefriedigend ist, dass der Gestaltungsplan beim Haus A keine Vorschriften zum Umgang mit Dacheinschnitten macht. Zwar ist das Satteldach Pflicht, jedoch regeln die Sonderbauvorschriften die gesamthaft zulässige Länge der Dachaufbauten nicht. Das Richtprojekt illustriert, was im Rahmen des Baugesuches möglich wäre: Trotz Satteldach lassen die gegen Süden ausgerichteten grosszügigen Gauben, die zusammen mit den Aussenabstellräumen rund 80% der Fassadenlänge ausmachen,



3/4

das Gebäude wie einen dreigeschossigen Flachdachbau erscheinen. Der Gestaltung der Dacheinschnitte ist deshalb im Baugesuchverfahren erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken. Trotz dieses Mangels kann die Erfüllung der erhöhten Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG bejaht werden.

Im Rahmen der Vorprüfung wurden verschiedene, in den Sonderbauvorschriften oder im Situationsplan festgelegte Regelungen kritisiert. Diese Anregungen wurden bei der Überarbeitung des Gestaltungsplans berücksichtigt.

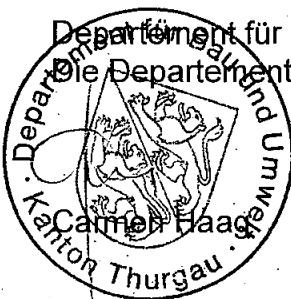
Verschiedene Aussagen der in die Gestaltungsplanerarbeitung involvierten Parteien bezüglich der Festlegung des massgebenden Terrains führten zu Unklarheiten diesbezüglich. Diese konnten mit dem nachgereichten Nachweis der Terrainfestlegung vom 28. November ausgeräumt werden.

In Art. 20 der Sonderbauvorschriften (SBV) wird bezüglich der Fusswegverbindung fälschlicherweise auf Art. 14 SBV statt Art. 15 SBV verwiesen. Zudem wird in Art. 15 eine Mindestbreite des Fussweges von 2.0 m vorgeschrieben. Da in Art. 20 SBV ein 3.0 m breiter Verbindungsweg vorgeschrieben wird, ist die Mindestbreite in Art. 15 SBV im Sinne einer redaktionellen Anpassung auf 3.0 m festzulegen. Die Art. 15 und Art. 20 SBV werden diesbezüglich mit Hinweisvermerken versehen.

Das Forstamt weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass bei der Neuparzellierung des Gebiets zu prüfen sei, das Ufergehölz samt öffentlichem Fussweg durch die Politische Gemeinde zu erwerben (Vereinfachung bei Unterhalt von Bach und Ufergehölz, Vermeiden einer Waldteilung).

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Planänderungen angebracht. Der Gestaltungsplan Scherzingerstrasse II erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und kann genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



Rechtsmittel:



4/4

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. DEZ. 2017