

Frauenfeld, 23. Juni 2006

Entscheid Nr. 47

0033/2006/DBU/ARP

Politische Gemeinde Egnach Gestaltungsplan Neukirch Zentrum

1. Mit Schreiben vom 9. Februar 2006 ersucht der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Egnach um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan Neukirch Zentrum keine Rekurse hängig.
2. Der **Gestaltungsplan Neukirch Zentrum** (nachfolgend: GP) umfasst die Parzellen Nrn. 596 (teilweise), 597, 598, 599, 600, 601 und 602, welche gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Kernzone K2 und K3, der Wohn- und Gewerbezone WG2 und der Freihaltezone FE zugewiesen sind. Der GP setzt sich aus einem allgemeinverbindlichen Teil (Plan 1:500 mit integrierten Sonderbauvorschriften [SBV]) und einem informativen Planungsbericht (PB) zusammen. Das fragliche Gebiet liegt an zentraler Lage im Gemeindeteil Neukirch. Dieser ist gemäss Kantonalem Richtplan (KRP) ein Zentrum im ländlichen Raum. Ferner ist das Ortsbauliche Zentrum Neukirchs ein wertvolles Ortsbild (vgl. Karte KRP). Heute existiert im fraglichen Gebiet ein rechtskräftiger Gestaltungsplan „Neukirch-Südost“ (Beschluss Nr. 884 vom 21. Juni 1988, Änderung Entscheid Nr. 95 vom 20. Oktober 1997), welcher insbesondere den Betriebsausbau des Gewerbebetriebes Knellwolf bezweckte. Nachdem der Betrieb stillgelegt wurde, stehe für den Grundeigentümer anstelle der Gewerbebauten eine Kernüberbauung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten inkl. Wohnen im Vordergrund (vgl. PB). Die Gemeinde sehe in einer neuen Überbauung eine Chance für eine weitere Ortsbaulichen Aufwertung des Dorfkerns von Neukirch. Der GP Neukirch Zentrum wurde mit Bericht vom 26. April 2005 vorgeprüft, wobei die Anregungen und Vorbehalte im Wesentlichen umgesetzt worden sind.

Art. 3 SBV umreisst den mit dem GP verfolgten planerischen Zweck, welcher sachgerecht erscheint. Mit dem GP werden insbesondere die rationelle Zufahrt und die Überbauung, eine auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Strassenraum und die Topografie abgestimmte Zentrumsüberbauung mit Ladengeschäften, Dienstleistungsbetrieben und Wohnungen und die Sicherstellung der Lärmschutzmassnahmen geregelt.

Gemäss PB sei das GP-Gebiet im Sinne von § 37 PBG erschlossen. In diesem Zusammenhang hält das Tiefbauamt in seiner Stellungnahme vom 22. Februar 2006

fest, dass die Ein- und Ausfahrten wie im Plan festgesetzt grundsätzlich unterstützt werden können. Er wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei den rot gezeichneten Zu- und Wegfahrten diejenige an der St. Gallerstrasse als Hauptzufahrt dienen solle. Diese Priorisierung sei bei der Festsetzung der internen Verkehrswege zu berücksichtigen.

Gemäss PB basiere das Überbauungskonzept auf den Grundaussagen des Arbeitspapiers zur baulichen Entwicklung im Kerngebiet Neukirch vom März 2001 sowie verschiedenen darauf abgestützten Überbauungsvarianten. Nachdem diese am Modell getestet und gegeneinander abgewogen wurden, sei das dem GP zugrundeliegende Konzept ausgewählt worden. In Anlehnung an Art. 2 Abs. 1 Bst.b der Verordnung zum Raumplanungsgesetz (RPV; SR 700.1) wurden somit verschiedene Überbauungskonzepte geprüft und gegeneinander abgewogen. Das Amt für Denkmalpflege gibt in seiner Stellungnahme vom 23. Februar 2006 u.a. zu bedenken, dass das Überbauungskonzept jeden Bezug zu den wertvollen Bauten auf der gegenüberliegenden Strassenseite sowie zur Kirche vermissen lasse und sich sowohl formal als auch von der Kubatur her nicht in das Ortsbild einfüge. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass Art. 15 SBV entscheidende Bedeutung zukommt. Gemäss diesem ist die grösstmögliche Abgestimmtheit auf das bestehende Orts- und Landschaftsbild und eine vorzügliche Gesamtwirkung insbesondere hinsichtlich Massstäblichkeit und Formensprache anzustreben (Abs. 1). Ferner müssen die mehrgeschossigen Hochbauten im Baubereich B1 trotz Zusammenbau des Erdgeschosses als Einzelbauten in Erscheinung treten (Abs. 2). Im Weiteren hat das Amt für Denkmalpflege in seiner Stellungnahme Vorbehalte betreffend Abbruch von vier im kantonalen Hinweisinventar erfassten Bauten angebracht. Zwei Gebäude (Arbonerstrasse 8 und St. Gallenstrasse 1/3) seien wertvoll und gemäss Vorgaben des KRP als Schutzobjekte zu bezeichnen. In diesem Zusammenhang erläutert der Gemeinderat in seiner Stellungnahme vom 24. Mai 2006, dass die fraglichen Gebäude im Rahmen der Ortsplanung 2004 eingehend geprüft worden seien. Dem Entschluss die Bauten nicht zu schützen, wurde im Rahmen einer Wiedererwägung stattgegeben und die Politische Gemeinde verfüge heute über einen rechtskräftigen Schutzplan, welcher die Anforderungen erfülle. Nichtsdestotrotz habe der Gemeinderat im Rahmen des GP die Schutzwürdigkeit nochmals geprüft, stütze sich jedoch nach weiteren Abklärungen vollumfänglich auf den Entscheid im Zuge der Ortsplanung 2004.

Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dies im öffentlichen Interesse liegt (§ 19 Abs. 2 PBG). Zudem dürfen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen sein. Im Rahmen des GP wird mehrfach von der Re-

gelbauweise abgewichen. Insbesondere die Überschreitung der maximalen Gebäudelänge im Baubereich B1 und die Geschosshöhe im Baubereich C1 bedarf einer vertieften Betrachtung. Im Baubereich C1 sind laut Art. 11 Abs. 7 SBV anstelle von drei Vollgeschossen fünf Vollgeschosse zulässig. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass in diesem Baubereich gemäss den Schemaschnitten in Art. 11 Abs. 6 SBV eine klar sichtbare Staffelung zwingend ist, wodurch die visuelle Wirkung einer „Wand“ deutlich entschärft wird. Betreffend Nachbarschutz führte der Gemeinderat in seiner Stellungnahme vom 24. Mai 2006 aus, dass diese Abweichung der Regelbauweise nicht unmittelbar angrenzend zu Nachbarn sei, weil das Gebiet südlich dieses Baubereichs einer Freihaltezone zugewiesen sei. Betreffend der Überschreitung der maximalen Gebäudelänge im Erdgeschoss des Baubereichs B1 bemerkte der Gemeinderat, dass das GP-Gebiet im Hinblick auf das vorliegende Projekt von der Gewerbezone in die Kernzone umgezont wurde. Zudem war im rechtskräftigen Gestaltungsplan Neukirch-Südost keine Beschränkung der Gebäudelänge vorgesehen, wodurch die Nachbargrundstücke mit der neuen planungsrechtlichen Situation eine wesentliche Verbesserung gegenüber der bisherigen Regelung erfahren würden. Ferner muss das Erdgeschoss gemäss Art. 15 Abs. 2 SBV trotz eines allfälligen Zusammenbaus architektonisch derart gestaltet werden, dass die einzelnen mehrgeschossigen Hauptbauten als solche in Erscheinung treten. Betreffend Wertung hinsichtlich § 19 Abs. 2 PBG ist somit eine optisch in Erscheinung tretende durchgehende Baute nicht zulässig.

Ein grosser Teil des GP-Gebietes sei gemäss PB Lärmimmissionen ausgesetzt, welche über den zulässigen Immissionsgrenzwerten gemäss Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) liegen. Daher müssen zu deren Einhaltung im Rahmen des GP auf der Basis des Koordinationsprinzips von Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) und Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01) planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen getroffen werden. Aus Gründen des Ortsbildschutzes wurden in diesem GP sinnvolle und zweckmässige gestalterische Massnahmen, wie z.B. die spezifische Orientierung der lärmempfindlichen Räume oder Lärmschutzblenden gewählt. Dementsprechend steht in Art. 17 Abs. 1 SBV, dass solche lärmempfindlichen Räume entlang der Arboner- und St. Gallerstrasse nur zulässig sind, wenn der relevante Immissionsgrenzwert durch gestalterische Massnahmen eingehalten werden kann.

Das Amt für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft/Wasserbau, stellt im Schreiben vom 3. März 2006 fest, dass die entlang der südlichen GP-Grenze verlaufende Meteorwasserleitung Bergach-Halde-Gristebüel gemäss alten Landeskarten (Siegfriedkarte Blatt 77 Arbon von 1881) als Bach zu bezeichnen sei. Es wird angeregt, im Zusammenhang mit der Schaffung von Retentionsraum für die vorgesehene Überbauung eine Öffnung der Eindolung zu prüfen. Die Offenlegung des Baches und die Schaffung zusätzlichen Retentionsraums würden den Unterliegern zu Gute kommen.

und das Hochwasserschutzprojekt, welches für das gesamte Gebiet der Politischen Gemeinde erarbeitet und schrittweise umgesetzt werde, ergänzen.

Der in § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) enthaltenen Bedingung der Einhaltung der „zonengemässen Nutzungsart“ entsprochen. Der GP Neukirch Zentrum ist im Sinne von § 33 PBG rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Egnach am 7. Februar 2006 beschlossene Gestaltungsplan Neukirch Zentrum wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Egnach, 9315 Neukirch-Egnach, unter Beilage von drei Gestaltungsplänen Neukirch Zentrum, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Neukirch Zentrum mit Genehmigungsvermerk analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Departement für Bau und Umwelt



Regierungsrat H.P. Ruprecht

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. Juni 2006